



Kanton Zürich
Gemeinde Bauma

Fassung für Verabschiedung
durch Gemeinderat zu Han-
den der öffentlichen Auflage

Privater Gestaltungsplan «Alter Landi»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia
Jasmin Oberortner

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele der vorliegenden Planung	6
1.3	Organisation und Beteiligte	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Bund	8
2.2	Kanton	10
2.3	Region	12
2.4	Gemeinde	13
2.5	Weitere Themen	14
2.6	Hochwasser	15
3	Ortsanalyse	19
3.1	Siedlungsentwicklung	19
3.2	Städtebaulich-freiräumliche Analyse	20
3.3	Ortsbild	21
4	Richtprojekt Architektur	22
4.1	Einleitung	22
4.2	Beschrieb Richtprojekt	22
5	Richtprojekt Freiraum	26
6	Lärm	30
7	Verkehr	32
7.1	Situation	32
7.2	Studie Verkehr	33
8	Erläuterungen Gestaltungsplanvorschriften	36
8.1	Allgemeine Bestimmungen	36
8.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	37
8.3	Gestaltung	39
8.4	Freiraum und Ökologie	40
8.5	Erschliessung und Parkierung	42
8.6	Ver- und Entsorgung	44
8.7	Schlussbestimmung	44
9	Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter	45
9.1	Ermittlung der relevanten Interessen	45
9.2	Gewichtung der Interessen	45
9.3	Auswirkungen auf das Ortsbild	47

9.4	Auswirkungen auf den Lärmschutz	49
9.5	Haushälterische Bodennutzung	49
9.6	Schutz von Tier- und Pflanzenarten	49
9.7	Wohngebiete an gut mit dem ÖV-Erschlossenen Lagen planen	50
9.8	Nutzung brachliegender Bauzonen und Siedlungsentwicklung nach Innen	50
9.9	Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern	50
9.10	Grünflächen und Bäume in Siedlungen sichern	51
9.11	Gewässerschutz und Notzufahrten	51
9.12	Hochwasserschutz / Objektschutz / Grundwasserspiegel	52
9.13	Fazit Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter	53
9.14	Weiteres Thema: Abweichung Regelbauweise	53
9.15	Bau- und Zonenordnung / IVHB	54
9.16	Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	55
10	Planungsrechtliches Verfahren	57
10.1	Kantonale Vorprüfung	57
10.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	57
10.3	Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	57
10.4	Genehmigung durch die kantonale Baudirektion	57
10.5	Inkraftsetzung	57
	Anhänge	58
A	Richtprojekt Architektur bparchitekten vom 10.06.2026	58
B	Richtprojekt Freiraum Arcoplan KLP vom 01.06.2026	58
C	Lärmgutachten Emch+Berger vom 09.06.2026	58
D	Wasserbauprojekt Niederer + Pozzi Umwelt AG	58
E	Hochwasserschutznachweis Niederer + Pozzi Umwelt AG vom 26.05.2026	58
F	Studie Verkehr Viatron vom 11.06.2026	58

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Grundstück

Das Gebäude des alten landwirtschaftlichen Vereines Bauma (alter Landi) auf der Parzelle Kat. Nr. BA3240 bildete den östlichen Abschluss des Bahnhofsareals von Bauma. Das Gebäude wurde 1928 erbaut. Im Jahr 1973 wurde es nach einem Brand neu aufgebaut. Seit 1994 befindet sich die Liegenschaft im Besitz der Gemeinde Bauma. Inzwischen wurde das Gebäude abgebrochen. Das Grundstück liegt gegenüber der katholischen Kirche, neben dem Oberstufenschulhaus und grenzt an den Beginn der Strasse nach Sternenberg. Zwischen der Strasse und dem ehemaligen Gebäude verläuft der eingedolte Lochbach. Nördlich der Parzelle verläuft die Bahnlinie.

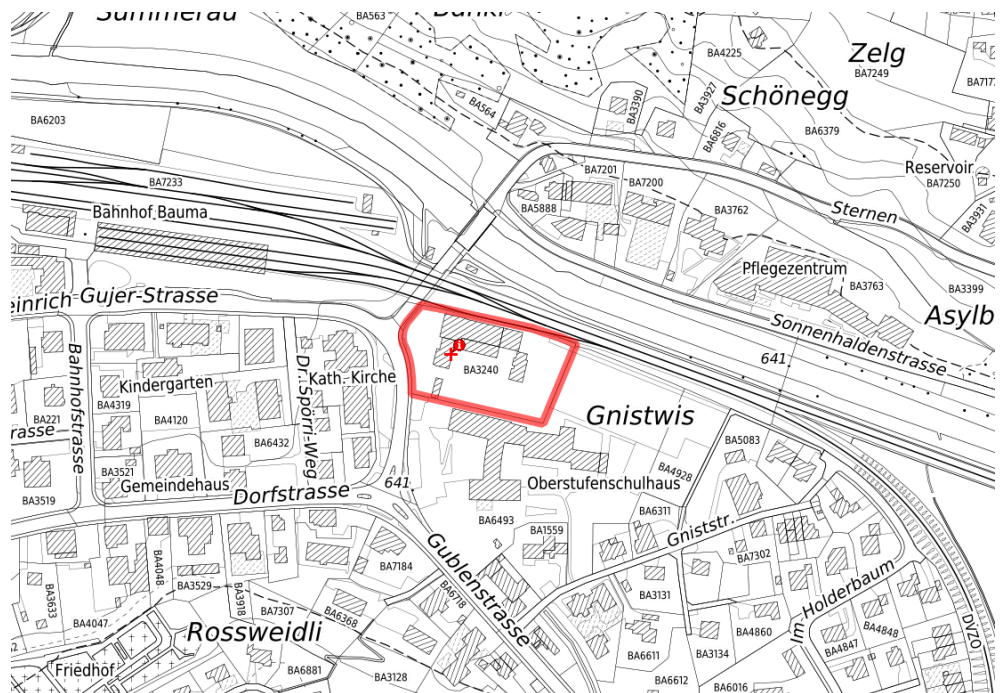


Abbildung 1: Lage des Grundstücks inkl. Altem Landi (Quelle: GIS-Browser ZH / 22.02.2023)

Vorgeschichte

Die Gemeinde möchte das Gebiet seit längerem mit einer Überbauung aufwerten und beabsichtigte, das Areal hierfür im Baurecht abzugeben. Ursprünglich war vorgesehen, das Areal als neuen Standort für die Migros vorzusehen. Im Frühjahr 2020 sollte der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der Migros der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Mit Schreiben vom 6. November 2019 machte das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde darauf aufmerksam, dass das Gebäude im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebäude mit Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Das ARE beabsichtigte dannzumal, das Gebäude in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen.

Abbruchbewilligung rechtskräftig

Der Gemeinderat nahm daraufhin eine Interessenabwägung vor. Diese kam zum Schluss, dass das Areal aufgrund seiner Lage für die Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung ist. Damit die Gemeinde ihre Funktion als Subzentrum wahrnehmen kann, ist eine zeitgemässe Entwicklung des Areals wichtig. Das ARE verzichtete in der Folge darauf, das Gebäude in das Inventar aufzunehmen. Im April 2021 hat der Gemeinderat die Bewilligung für

den Abbruch des bestehenden Gebäudes erteilt. Dagegen wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Inzwischen wurde das Gebäude abgebrochen. Die noch bestehenden untergeordneten Bauten im Süden des Areals werden spätestens im Rahmen des Wasserbauprojekts (Ausdolung Lochbach) abgebrochen.

Nach Rückzug von Migros be-
kundet Coop Interesse

Aufgrund der langen Dauer der Projektentwicklung hat sich die Migros unerwartet zurückgezogen, unmittelbar bevor der Gemeinderat am 12. September 2022 der Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag zur Abstimmung vorlegen wollte. In den Tagen nach der Gemeindeversammlung wurde der Gemeindepräsident von Coop kontaktiert. Es gelang, mit Coop einen anderen Detailhändler zu gewinnen, um auf dem Areal dennoch einen Supermarkt zu realisieren. Die Gemeindeversammlung stimmte am 12. Dezember 2022 dem leicht angepassten Baurechtsvertrag zu.

Richtprojekte

Die ANTARESPLAN AG beabsichtigt, das Areal im Baurecht zu übernehmen und zu entwickeln. Dafür liegen ein Richtprojekt Architektur und ein Richtprojekt Freiraum vor. Im Erdgeschoss ist eine Filiale von Coop mit Verkaufs- und Nebenflächen geplant. Zusätzlich sind weitere Gewerbeflächen vorgesehen, etwa für eine Bäckerei mit Restaurationsbetrieb und ein noch zu definierendes publikumsorientiertes Gewerbe. In den Obergeschossen sind altersgerechte Wohnungen und weitere Büro- bzw. Gewerbenutzungen (z.B. Spitex, Physiotherapie oder dgl.) vorgesehen.

Neuer «Dorfplatz»

Vor dem Gebäude soll ein attraktiver Aussenraum geschaffen werden. Dieser wird primär als «Dorfplatz» genutzt, soll aber auch für Märkte (u.a. den Pürinnenmärt) oder als Aussenbereich für das gastronomische Angebot dienen.

Festsetzungsverfahren Gewäs-
serraum & Wasserbauprojekt

Durch das Grundstück verläuft der eingedolte Lochbach (Gewässernummer 8395). Im Rahmen eines Wasserbauprojekts, welches durch das Büro Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach, erarbeitet wurde, wird der Lochbach im Abschnitt Gnisstrasse bis Einmündung Töss offengelegt und der Gewässerraum innerhalb der Parzelle Kat. Nr. BA3240 festgelegt. Die Festsetzungsverfahren dieses Wasserbauprojekts und des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgen parallel.

1.2 Ziele der vorliegenden Planung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Stärkung der Funktion der Gemeinde als Subzentrum,
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortbildes und Erhalt der wesentlichen Eigenschaften der im ISOS festgelegten Umgebungsrichtung,
- Stärkung des ortsbaulich wichtigen Scharniers zwischen dem Bahnhofareal, der Kernzone und dem angrenzenden Schulareal,
- Schaffung eines attraktiven, lebendigen öffentlichen Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Bereitstellung einerseits von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Ermöglichung der Nahversorgung an zentralen Orten und andererseits von weiteren Büro- und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen,
- Errichtung von altersgerechten Wohnungen mit entsprechenden Infrastrukturen,
- Erstellung einer zweckmässigen und effizienten Erschliessung inkl. Notzufahrt

1.3 Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Akteure beteiligt:

Baurechtsnehmerin / Auftraggeberin:	ANTARESPLAN AG, Stein am Rhein
Richtprojekt Architektur:	bparchitekten, Winterthur
Richtprojekt Freiraum:	Arcoplan KLG, Ennetbaden
Begleitung Gestaltungsplan:	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
Lärmgutachten:	Emch+Berger AG, Bern
Verkehrsstudie:	Viatron AG, Bern
Wasserbauprojekt inkl. (Gewässerraumfestlegung und Bauprojekt Offenlegung Lochbach):	Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach
Hochwasserschutznachweis	Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Ortsbild von nationaler Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung. Bei Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ist das ISOS direkt anwendbar. Kann ein Objekt, das im ISOS aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich dabei grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG). Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton oder die Gemeinde zuständig, so beurteilt der Fachbereich Ortsbild & Städtebau des Amts für Raumentwicklung, inwiefern ein Gutachten der eidgenössischen Kommission (ENHK) erforderlich ist.

Das Ortsbild von Bauma ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 2. Fassung März 2012) als verstädertes Dorf aufgeführt (siehe Abbildung 2). Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt in der Umgebungzone (U-Zo) V, das heisst er ist Teil einer baulich durchmischten Zentrumserweiterung mit zwei- bis dreigeschossigen Geschäfts- und Wohnhäusern aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie Wohnblöcken anfangs 21. Jahrhundert, welcher eine Verbindung zum ehemaligen Weiler Gublen, darstellt. Der U-Zo V kommt das Erhaltungsziel b zu. Zudem wurde ihr eine «besondere» (X) Bedeutung zugeordnet. Mit dem Erhaltungsziel b sind die beschriebenen Eigenschaften, welche in Bezug auf die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten (vgl. Kapitel 9 Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter).

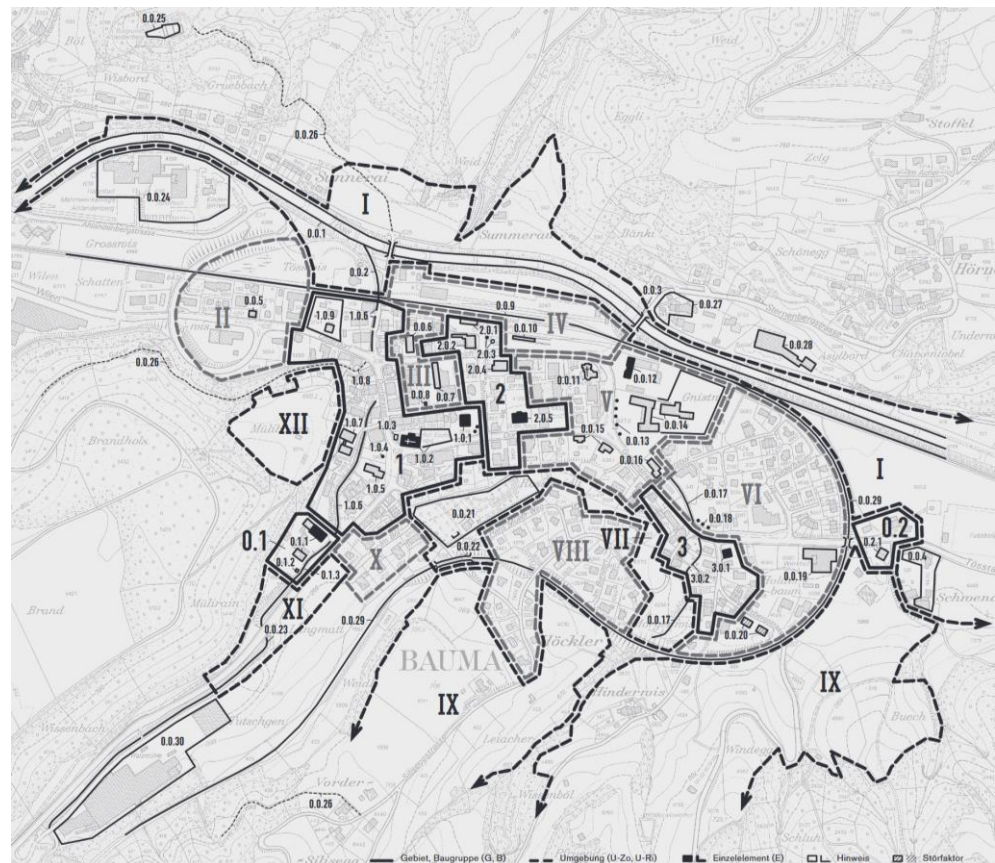


Abbildung 2: Inventar der schützenswerten Ortsbilder, Bauma (Quelle: ISOS, 2. Fassung 03.2012, Aufnahmeplan 1: 5000)

Einzelobjekt 0.0.11	Gegenüber dem Perimeter liegt die katholische Kirche St. Antonius mit dem im Winkel angebauten Pfarrhaus im neugotischen Stil aus dem Jahr 1903. 1956 wurde die Kirche um einen Turm erweitert und 1976 purifizierend renoviert. Sie selbst wird keinem Erhaltungsziel zugeordnet und ist lediglich als Hinweis (Einzelobjekt 0.0.11) verzeichnet, wobei ein Hinweis gemäss ISOS eine wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente darstellt, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.
Einzelobjekt 0.0.12	Obwohl das ISOS den grossvolumigen zweigeschossigen Giebelbau der ehemaligen Landwirtschaftlichen Genossenschaft mit zwei hohen Quergiebeln aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts als markanten Abschluss des Bahnhofbereichs mit dem Erhaltungsziel A listet, wurde das Objekt, wie in Kapitel 1.1 erwähnt, inzwischen abgebrochen.
Einzelobjekt 0.0.13 und 0.0.14	Die mächtigen Laubbäume, die das am Perimeter angrenzende Schulhausareal begrenzen, sind im ISOS als Hinweis (Einzelobjekt 0.0.13) gelistet; ebenfalls als Hinweis aufgeführt ist das Einzelobjekt 0.0.14, bei dem es sich um die mehrteilige Oberstufenschulanlage mit Sportplätzen handelt, deren ältester Gebäudeteil aus dem Jahr 1910 stammt und die durch Anbauten von 1956/63, einen Verbindungsbau und einen Turnhallentrakt von 1951 sowie einen Erweiterungsbau von 1985 ergänzt wurde.
Einzelobjekt 0.0.15 und 0.0.16	Südwestlich des Schulhauses sind die im ISOS gelisteten Einzelobjekte 0.0.15 – zwei traufständige Giebelbauten, das Haus «Zum Baumgarten» und der Gasthof «Schöntal» aus dem späten 19. Jahrhundert – sowie 0.0.16, ein Wohnhaus mit ehemaligem Stallteil aus den 1920er-Jahren, das eine optische Verbindung vom Ortszentrum zum Ortsteil Gublen bildet, verortet.
Weitere Umgebung	Im weiteren Umfeld liegen zudem das Bahnhofsquartier (Gebiet 2) mit dem Erhaltungsziel A, die Umgebungszone U-Zo Nummer IV, das Bahnhofsareal mit dem Erhaltungsziel b sowie das Einzelobjekt 0.01 der Töss; der streckenweise von Büschen und Bäumen begleitete Flusslauf ist als Hinweis aufgeführt.
Schutzziele	<p>Folgende Schutzziele lassen sich aus dem ISOS ableiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Neubau muss sich in seiner Volumetrie, Setzung und Gliederung in den bestehenden Kontext aus zwei- und dreigeschossigen Geschäfts- und Wohnhäusern gut einfügen. – Die westliche Fassade muss einen klaren räumlichen Abschluss des Bahnhofareals bilden. – Es muss ein freiräumlicher Bezug zum Bahnhof und zur südlich angrenzenden Schulanlage mit den Baumreihen geschaffen werden.
Naturschutz	Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG). Das Vorhaben liegt im Nahbereich des Objekts Nr. 31 72a (Tössufer Bauma) gemäss kantonalem Richtplan (Stand vom 11. März 2024). Zudem werden mit der Offenlegung des Lochbachs neue Uferbereiche geschaffen, die gemäss Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG unter Schutz fallen werden.

In unmittelbarer Nähe, beim Sportplatz ca. 100 m entfernt, ist die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus/pygmaeus* aggr.) nachgewiesen. Alle Fledermausarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) geschützt.

Historische Verkehrswege der Schweiz

Entlang der Heinrich Gujer-Strasse verläuft das IVS-Objekt ZH 9310 (Strecke Sternenbergl-Bauma), ein älterer Fahrweg von lokaler Bedeutung. Das Projekt führt zu keiner Beeinträchtigung von IVS-Schutzobjekten.

2.2 Kanton

Kantonales Ortsbildinventar

Das Ortsbild von Bauma ist im kantonalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet. Das Areal des vorliegenden Gestaltungsplans liegt jedoch ausserhalb des Ortsbildperimeters (siehe Abbildung 3, Ortsbildperimeter grau umrandet).

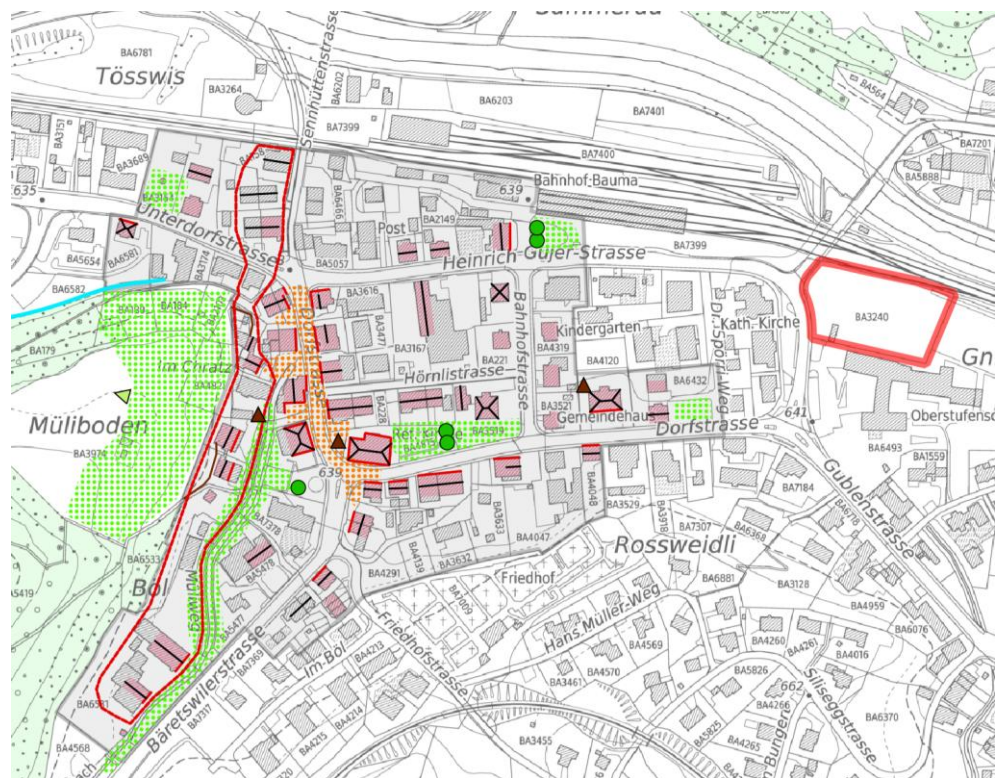


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Inventar der schützwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Bauma (Quelle: GIS-Browser, 07.08.2024)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Stand vom 11. März 2024) enthält keine Festlegungen, welche für das vorliegende Areal unmittelbar relevant wären. Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches die übergeordnete strategische Grundlage für den kantonalen Richtplan bildet, ist die Gemeinde Bauma den beiden Handlungsräumen «Kulturlandschaft» (Teil westlich der Töss sowie Sternenbergl) sowie «Naturlandschaft» (Teil östlich der Töss) zugeordnet. Das Gestaltungsplangebiet ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugehörig.

In diesem Handlungsraum ist vorgesehen, dass der wesentliche Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Des Weiteren soll die Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglicht, die Entwicklungsperspektiven konkretisiert, attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestaltet werden.

Vorschriften zu Gestaltungspläne

Die Vorschriften zu Gestaltungsplänen finden sich im Kanton Zürich in §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG, Stand 01. September 2025). Nachfolgend sind jene Vorschriften wiedergegeben, die für das vorliegende Vorhaben bei der Aufstellung eines Gestaltungsplans relevant sind:

§ 83 PBG

- ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.
- ² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.
- ³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.
- ⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

§ 85 PBG

- ¹ Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.
- ² Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

§ 86 PBG

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeindevorstands.

Archäologie

Der private Gestaltungsplan «Alter Landi» wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Schutzobjekte der Archäologie überprüft. Das Areal tangiert keine bekannten archäologischen Fundstellen. Der betroffene Perimeter liegt aber in einem Gebiet mit archäologischem Potenzial. Es muss deshalb mit bislang unbekanntem archäologischen Fundstellen gerechnet werden. Sollten bei Grabarbeiten archäologische Funde zum Vorschein kommen, so ist umgehend die Kantonsarchäologie einzubeziehen.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2020 wird dem durch den Klimawandel hervorgerufenen Handlungsbedarf Rechnung getragen, indem Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas in die Richtplanung aufgenommen werden. Die zugehörige Revision des

Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde mit Beschluss des Regierungsrats (RRB Nr. 998/2024) per 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzt. Ein zentraler Aspekt für den Vollzug und wegweisend für das Richtprojekt Freiraum ist insbesondere der neu eingefügte § 238a PBG, der neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums festlegt. Diese Anforderungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von den zuständigen Bewilligungsbehörden überprüft.

§ 238a PBG

- ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- ⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- ⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Beim § 238a PBG handelt es sich um so genannte Muss-Bestimmungen, welche direkt anwendbar sind und nicht erst in die BZO aufgenommen werden müssen.

2.3 Region

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Zürcher Oberland (Stand vom 29. Juni 2022) sowie das regionale Raumordnungskonzept (Stand vom 30. Juni 2011) präzisieren den kantonalen Richtplan und enthalten folgende Festlegungen strategischer Natur für Bauma:

- Im Zukunftsbild 2030 soll Bauma als Subzentrum und Teil der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Zürcher Oberlandes gestärkt werden. Damit soll das Dorf als Dienstleistungs- und Versorgungsstandort für das obere Tösstal weiterentwickelt werden.
- Da die Gemeinde über keine direkte S-Bahn-Verbindung nach Zürich verfügt, weist das Siedlungsgebiet im regionalen Vergleich eine geringe Dichte auf.

Darüber hinaus enthält der regionale Richtplan keine Festlegungen, welche für das Areal unmittelbar relevant wären.

Anzustrebende Nutzungsdichte

Ein quantitativer Hinweis auf das Mass der im regionalen Raumordnungskonzept angestrebten Siedlungsdichten ergibt sich aus den ebenfalls im Raumordnungskonzept enthaltenen Dichtestufen. Im Bereich des Planungsperimeter beläuft sich die anzustrebende Nutzungsdichte auf 50 – 100 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektare. Die zu erwartende Nutzungsdichte wird im Kapitel 9.5 dargelegt.

Bauliche Dichte

Im regionalen Richtplan wird das Areal weder einer hohen, noch einer niedrigen baulichen Dichte zugewiesen.

Qualität Ein Gestaltungsplan zielt auf eine über die Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehende Qualität ab (Merkblatt Gestaltungsplan, Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, November 2012).

Oberstufenschulhaus Gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege befindet sich auf der Nachbarparzelle des Gestaltungsplanperimeters das inventarisierte Oberstufenschulhaus Vers.-Nr. 1090 auf dem Grundstück Kat.-Nr. BA6493. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird die für die Wirkung des Schutzobjektes von regionaler Bedeutung wesentliche Umgebung vom vorliegenden Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt.

2.4 Gemeinde

Bestimmungen für die Regelbauweise

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W3 mit Zulassung von mässig störendem Gewerbe (überlagernde Festlegung). Die BZO enthält folgende Bestimmungen für die Regelbauweise:

- Ausnützungsziffer 50%
- 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse, kein anrechenbares Untergeschoss
- Gebäudelänge 35 m, Gesamtlänge 40 m
- Grundabstände 5 m / 10 m, Mehrlängenzuschlag von einem Viertel der Mehrlänge über 18 m bis zu einem maximalen kleinen Grundabstand von 10 m.
- Nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 27° alter Teilung zulässig.
- Der Dachfirst ist mindestens um 1/4 der Gebäudebreite von der Fassade zurückzusetzen.
- Mässig störendes Gewerbe zulässig
- Keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung (Art. 30 Abs. 3 BZO).

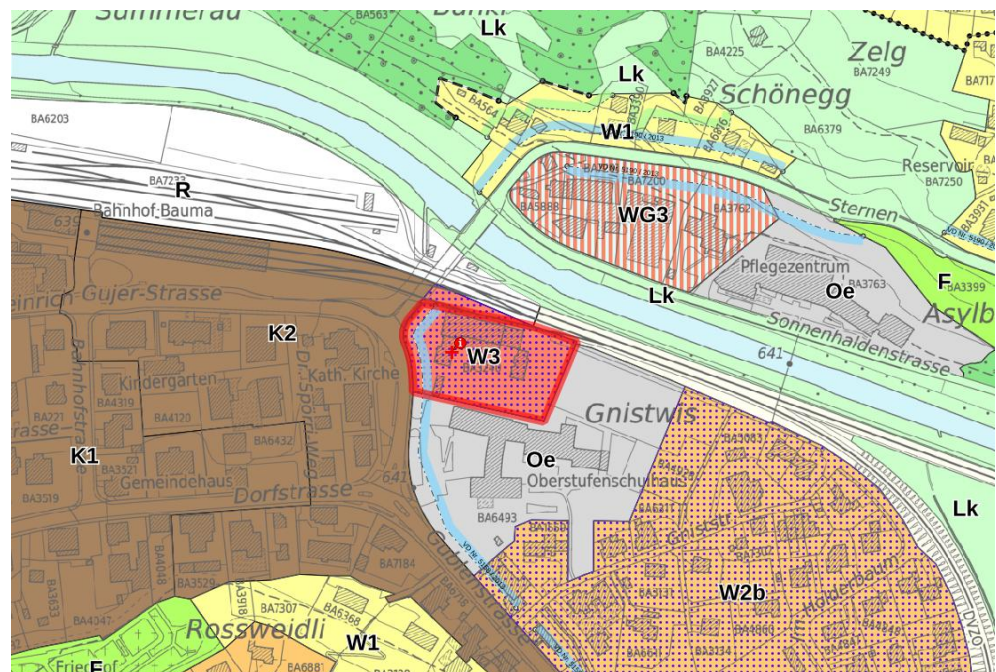


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Quelle: Gis-Browser ZH / 22.02.2023)

BZO-Revision	Die Gemeinde Bauma revidiert derzeit ihre Bau- und Zonenordnung (Stand öffentliche Auflage, April bis Juni 2026). Themen sind die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie der Mehrwertausgleich. Die Gemeinde Bauma will auf die Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen verzichten.
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	Die Gemeinde Bauma hat ihre BZO noch nicht rechtskräftig an die neuen Baubegriffe angepasst. Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe und Messmethoden entsprechen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe. Im Kapitel Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird dargelegt, dass beim Gestaltungsplan nach IVHB in Verbindung mit den geltenden Bestimmungen der aktuellen BZO keine Regelungslücken bestehen.
Zustimmung SBB erforderlich	Das Grundstück grenzt an Eisenbahnanlagen. Daher ist im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG, Stand 1. Juli 2024) die Zustimmung der SBB einzuholen.
Eingedolter Bach auf dem Grundstück	<p>Durch das Grundstück verläuft der eingedolte Lochbach (Gewässernummer 8395). Bis zum Schulhaus läuft die Festlegung des Gewässerraumes mittels vereinfachtem Verfahren. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird der Gewässerraum anhand des Wasserbauprojektes (Erstellt durch Niederer + Pozzi Umwelt AG) festgelegt. Mit diesem Wasserbauprojekt werden der Hochwasserschutz und die Revitalisierung des Lochbachs im derzeit eingedolten Abschnitt angestrebt. Im Rahmen des Wasserbauprojekts werden Gestaltungsprofile mit Angaben zur Ufersicherung, Gestaltung und Bepflanzung sowie Detailpläne zu einzelnen Objekten, wie z. B. Durchlässen und Brücken, erarbeitet. Die Festsetzungsverfahren für das Wasserbauprojekt und den vorliegende Gestaltungsplan erfolgen parallel. Für den Gestaltungsplan relevante Erkenntnisse aus dem Wasserprojekt sind in diesen eingeflossen.</p> <p>Im Siedlungsgebiet ausserhalb des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans ist die Gemeinde Bauma derzeit daran, den kommunalen Gewässerraum festzulegen. Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung vom 5. August 2025 den Gewässerraum im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bauma festgesetzt. Die Rekursfrist ist am 18. Oktober 2025 abgelaufen.</p>
Altlastenverdachtsflächenkataster	Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» verzeichnet. Zwischen 1960 – 1995 wurden auf dem Areal Diesel, Benzin, Schweröl oder andere Kohlenwasserstoffe gelagert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rohrleitung erdverlegt und nicht eigensicher (kein durchgehendes Schutzrohr und Überdruck in der Leitung) ist/war und dass es Umfüllstationen oder Umschlagstellen gab, die nicht von Anfang an abgedichtet waren. Die Sanierung dieser Altlasten ist im Baurechtsvertrag (2023) geregelt, welcher mit der Gemeinde abgeschlossen wurde.

2.5 Weitere Themen

Lärm	Aufgrund der Lärmimmissionen und -emissionen wurde für den Neubau ein Lärmgutachten von Emch+Berger AG Bern (09. Juni 2026) erarbeitet (siehe Kapitel 6).
------	---

Zivilschutz und Schutzraumbau

In der Schweiz gilt sowohl für Privatpersonen als auch für die öffentliche Hand eine Schutzraumbaupflicht (vgl. Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz). Ziel ist es, der gesamten Bevölkerung einen Schutzplatz zur Verfügung zu stellen. Deshalb müssen bei Neubauten von Wohnhäusern entsprechend genügend Schutzräume (umgangssprachlich Luftschutzkeller) geschaffen werden.

Kaltluftstrom

Wie aus Abbildung 5 ersichtlich wird, verläuft durch den Projektperimeter ein Kaltluftstrom von Osten her, welcher insbesondere nachts zur Kühlung des Siedlungsraums beiträgt. Die Setzung der Gebäude soll diesen Kaltluftstrom so wenig wie möglich beeinträchtigen, wobei gleichzeitig Abwägungen bezüglich der Lärmsituation notwendig sind.

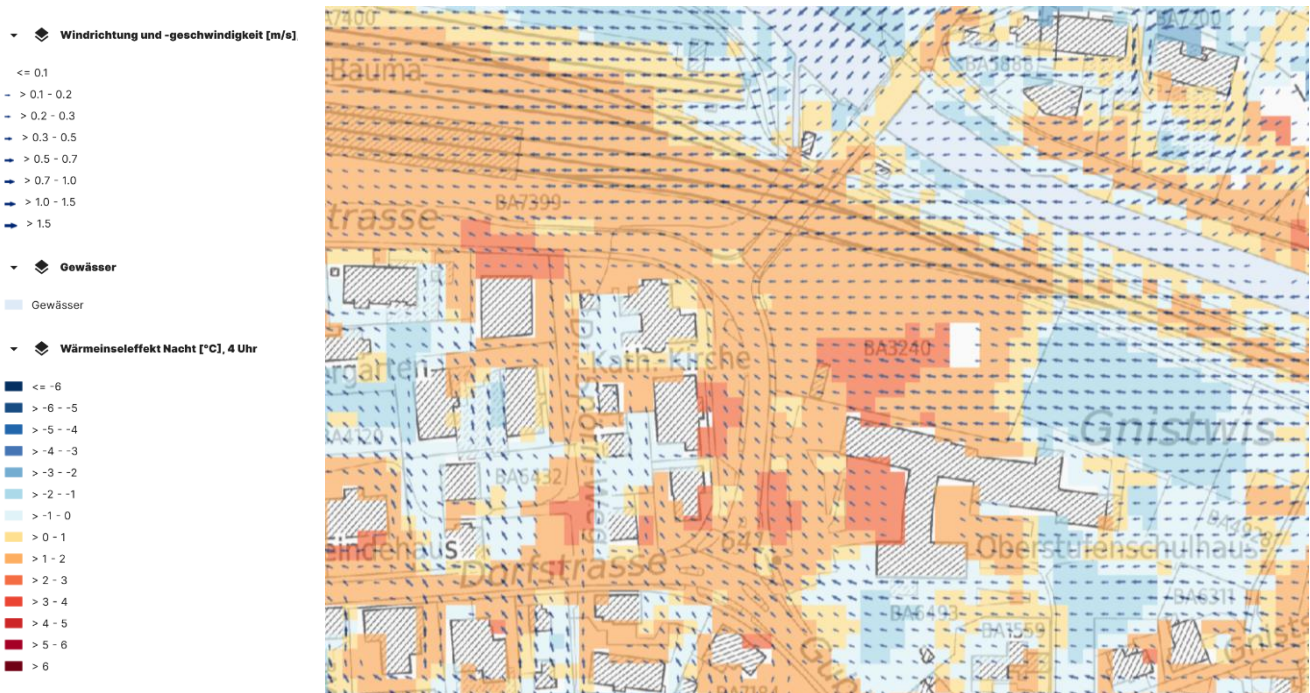


Abbildung 5: Klimaanalysekarte Nachtsituation inkl. Windrichtung (Quelle: GIS-Browser Zürich, 2025)

2.6 Hochwasser

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Mit der Vergrösserung der Baumasse (vgl. Baubereiche im Situationsplan) steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko. Die geplante Bebauung umfasst ferner Sonderisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial (gemäss dem Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL, 2017).

Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans).

In der BZO unter Art. 52a werden die Naturgefahren geregelt:

Art. 52a

- ¹ Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) zu minimieren. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Vorgaben zur Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie andere Objektschutzmassnahmen anzuordnen.
- ² Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.
- ³ Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.

Im Rahmen des Wasserbauprojekts wurden die bestehenden Gefahrenlagen im Zusammenhang mit dem Gewässer ermittelt und erläutert (vgl. Anhang Wasserbauprojekt und Hochwasserschutznachweis). Für die Darstellung der aktuellen Gefahrenlage werden daraus die wesentlichen Ergebnisse übernommen.

Gewässerschutzbereich

Das Gestaltungsplangebiet Alter Landi liegt im Gewässerschutzbereich Au resp. Ao und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Gebiet des Tössgrundwasserstroms. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Gestaltungsplangebiet liegt der mittlere Grundwasserspiegel am westlichen Rand auf ca. 636.0 m ü. M. (Flurabstand ca. 4.3 m) und am östlichen Rand des Grundstücks auf ca. 637.4 m ü. M. (Flurabstand ca. 3.2 m). Im Rahmen der 2. Vorprüfung wurde vom Kanton darauf hingewiesen, dass gemäss dem Bericht zum Depotareal Bauma 2020 vom 17. November 2021 der Jäckli Geologie AG, Zürich, aufgrund der Grundwasserspiegelmessungen im und um das Bahnhofareal ein mittlerer Grundwasserspiegel zu erwarten ist, der rund 1.2 m höher liegt als bisher angenommen. Im Gestaltungsplangebiet würde der mittlere Grundwasserspiegel somit neu bei ca. 637.2 bis 638.6 m ü. M. liegen. Der höchste Grundwasserspiegel wird rund 1 m höher, bei ca. 638.2 bis 639.6 m ü. M., erwartet. Allerdings weichen diese Koten von den im Bericht dargestellten Isohypsen ab. Aufgrund dieser Erkenntnisse soll gemäss dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die Grundwasserkarte angepasst werden; die definitive Festlegung ist jedoch noch offen. Jedoch konnte das AWEL die Grundwasserspiegel im Gebiet des Bahnhofs überprüfen.

Das AWEL hat die Grundwasserspiegel überprüft und kommt zum Schluss, dass mit den angepassten Grundwasserisohypsen der mittlere Grundwasserspiegel beim geplanten Untergeschoss von 638.2 m ü. M. (im Südosten) bis 637.4 m ü. M. (im Nordwesten) variiert (Mail vom Mai 2026). Das Richtprojekt sieht die Unterkante des Untergeschosses bei rund 638.30 m ü. M. vor. Das Untergeschoss basierend auf diesen Koten ist aus gewässerschutzrechtlicher Sicht gemäss Aussage des AWEL bewilligungsfähig.

.Naturgefahr Hochwasser

Der Perimeter befindet sich gemäss synoptischer Gefahrenkarte des Kantons Zürich in einem Gebiet mit geringer Hochwassergefahr und Restgefährdung. Eine Überflutungsgefährdung besteht lediglich für das 300-jährige Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) und das Extremhochwasser (EHQ). Bei einem Hochwasser HQ₃₀₀ könnten Wassertiefen von bis zu 0.75 m auf dem Perimeter entstehen (vgl. Abbildung 6).

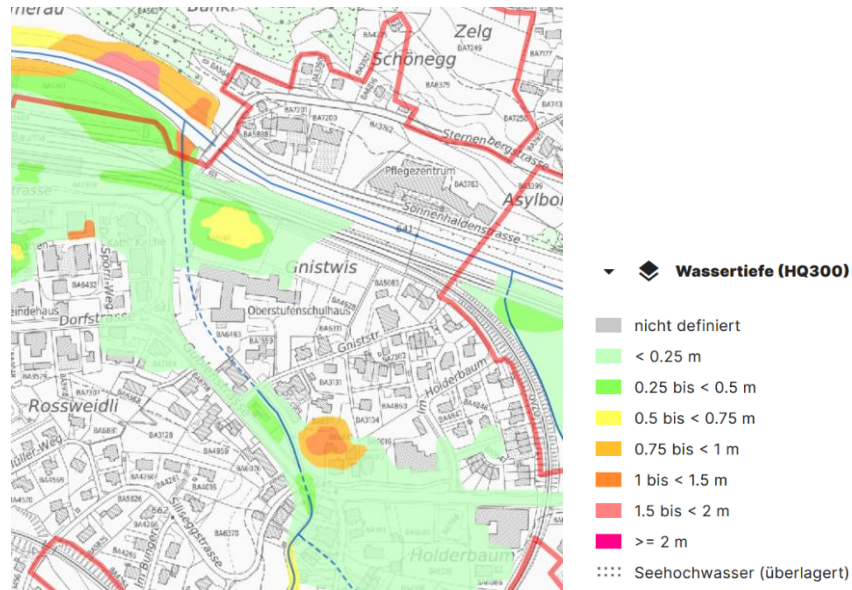


Abbildung 6: Wassertiefen bei Hochwasser (Gis-Browser ZH, Stand 11.11.2025)

Töss

Auf Grundlage einer Geländeanalyse von Niederer + Pozzi Umwelt AG ergab sich, dass die Überflutungen zum Grossteil vom Hochwasser der Töss stammen. Das Wasser fliesst im Fall eines HQ₃₀₀ in südwestlicher Richtung über den linken Damm der Töss und erreicht auf dem Perimeter eine Kote von etwa 640.75 m ü. M. (ohne Freibord). Ein Rückstau aufgrund der Überbauung und des geringen Platzes kann nicht ausgeschlossen werden. Im schlimmsten Fall würde es zu einem Rückstau bis auf die derzeitige Dammhöhe der Töss (642.0 m ü.M. im Nordwesten und 642.3 m ü. M. im Nordosten) kommen. Ein Teil des Wassers könnte entlang der Ostfassade nach Süden fliesen. Aufgrund des Oberflächengefälles ist eine Fließrichtung nach Osten (auf den Sportplatz) nicht zu erwarten.

Derzeit ist für die Töss ein Hochwasserschutzprojekt in Bearbeitung. Mit Fertigstellung entfällt die geringe Gefährdung durch das HQ₃₀₀ der Töss; es bleibt lediglich eine Restgefährdung bestehen. Da die Finanzierung des Projekts noch nicht sichergestellt ist, kann es nicht in die aktuelle Planung mit einbezogen werden.

Lochbach

Die Überflutungen westlich und südwestlich der Gublenstrasse resultieren aus den unzureichenden Kapazitäten der Durchlässe an der Gublenstrasse und Gnisststrasse. Im Fall eines HQ₃₀₀ tritt das Wasser aus dem Lochbach aus und fliesst zunächst über die Gublenstrasse, anschliessend über die Heinrich Gujer-Strasse nach Westen. Wahrscheinlich erreicht ein Teil dieses Wassers auch den westlichen Bereich des Projektgebiets. Dieser Teil stellt allerdings im Vergleich mit der Überflutung durch die Töss den kleineren Anteil dar. Für die Szenarien HQ₃₀ und HQ₁₀₀ werden keine Überflutungen erwartet.

Oberflächenabfluss

- Fliessrichtung P30**
- Fliessrichtung P30
- Fliessstiefe P30**
- 0 - 0.1 m
- 0.1 - 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 2.0 m
- >= 2.0 m
- Gewässer

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Im Projektabschnitt sind bei einer Wiederkehrperiode von über 100 Jahren Wassertiefen von mehr als 0.25 m zu erwarten. Diese treten vorwiegend in Geländemulden auf dem Perimeter sowie am Rand des Schulhauses auf.



Abbildung 7: Oberflächenabfluss (Quelle: Gis-Browser ZH / 29.10.2025)

Basierend auf dem Hochwasserschutznachweis legt die Gestaltungsplanvorschrift zum Hochwasser fest, welche Massnahmen im Umgang mit dem Hochwasserrisiko und der Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu treffen sind.

3 Ortsanalyse

Verfasserin: Arcoplan KLG

3.1 Siedlungsentwicklung

Historischer Ortskern

Der historische Ortskern von Bauma liegt rund um die reformierte Kirche und die Verzweigung der Strassen nach Saland, nach Fischenthal und nach Bäretswil. Die Töss mäandrierte zunächst und verlief östlich des Dorfes mehr oder weniger da, wo heute der eingedolte Lochbach liegt. Bereits vor Erstellung der Tössalbahn im Jahr 1886 wies die Strasse nach Sternenberg weitgehend den noch heute bestehenden Verlauf auf.

Begradigung Töss, Siedlungsentwicklung, Schule, kath. Kirche

1897 wurde der Lauf der Töss begradigt. In der Folge wurde zwischen dem historischen Ortskern und dem früheren Tösslauf das heute noch bestehende rechtwinklige Strassen-netz angelegt und es entstanden erste Bauten. Das erste Oberstufen-Schulhaus stammt von 1910, 1956 folgte ein prägnanter Neubau der 1963 und 1985 erweitert wurde. Westlich des Projektperimeters wurde 1903 die katholische Kirche erbaut. Sie wurde 1954/55 angebaut und besitzt erst seit 1956 einen eigentlichen Kirchturm.

Landi-Gebäude

Das Landi-Gebäude stammt von 1928. 1960 wurde es gegen Osten hin erweitert, 1973 nach einem Brand wieder aufgebaut.

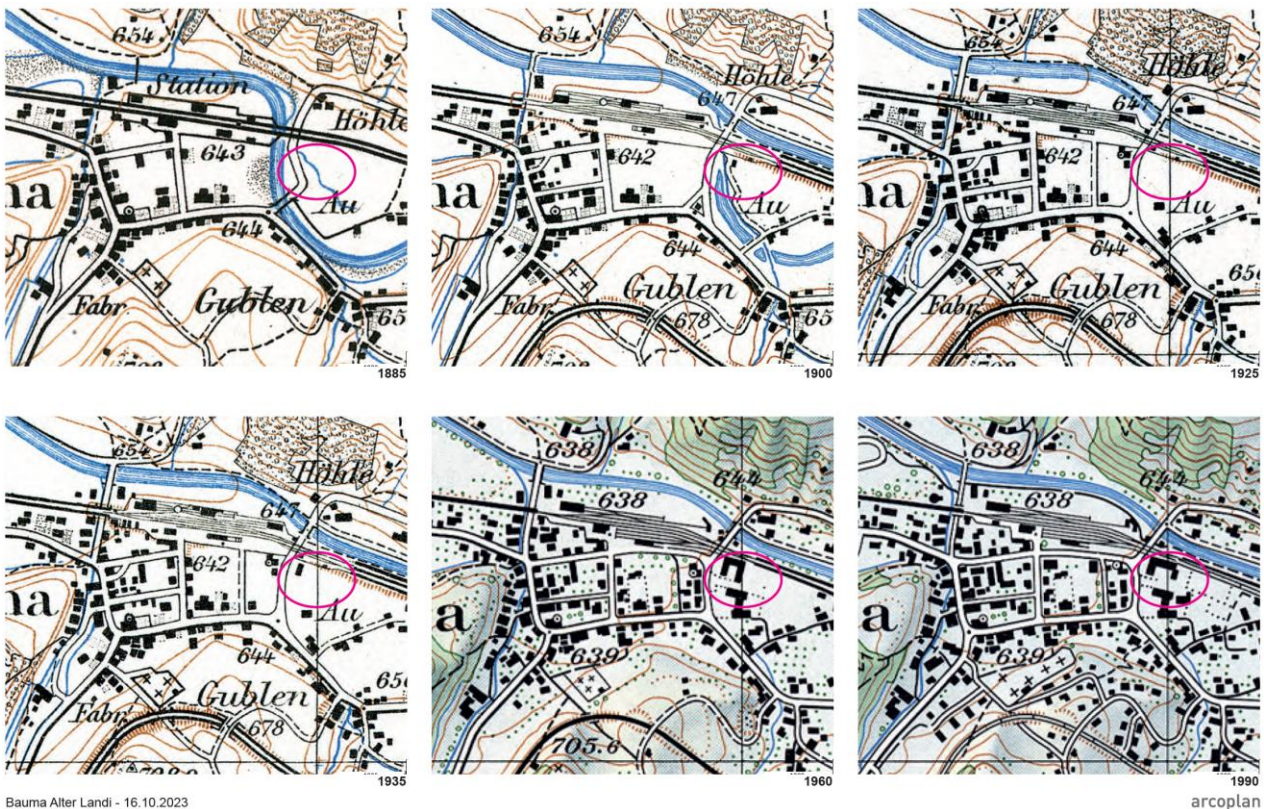


Abbildung 8: Siedlungsentwicklung Bauma 1885-1990

Quelle: Swisstopo, bearbeitet durch arcoplan

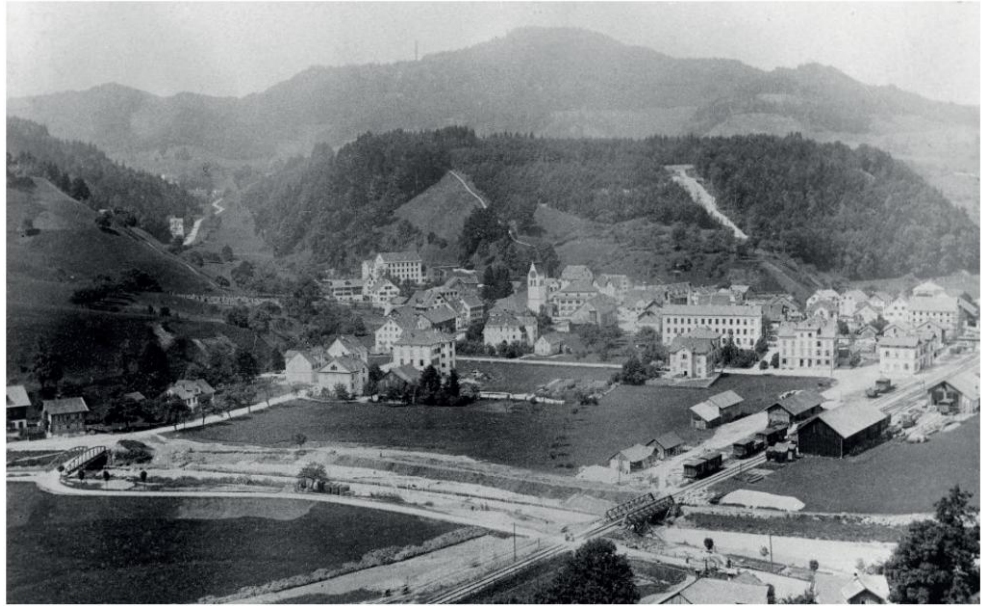


Abbildung 9: Ansicht des Dorfes Bauma von Osten her, vor der Tösskorrektur von 1897
Quelle: Postkarte, Chronik Bauma



Abbildung 10: Zwischenzeitlich abgebrochenes Landi-Gebäude mit dem markanten Doppelgiebel
Quelle: ISOS

3.2 Städtebaulich-freiräumliche Analyse

Bahnhofplatz

Der Planungsperimeter befindet sich am östlichen Rand eines grossen, länglichen Freiraums, welcher als Bahnhofplatz bezeichnet werden kann – obschon das Aufnahmegebäude des Bahnhofs Bauma vom Platz aus kaum wahrnehmbar ist. Die historische Bahnhofshalle dominiert den Ort und fasst den Platz gegen Norden. Die Bahnhofshalle, welche vom Verein Dampfbahn Zürcher Oberland genutzt wird, stand zunächst in Basel, danach in Olten, und wurde schliesslich in Bauma wieder aufgebaut. Raumbildende Elemente sind ferner das Restaurant Bahnhof und die vorgelagerte Baumgruppe, welche in einer attraktiv gestalteten, dem Aufenthalt dienenden chaussierten «Insel» steht. Südlich wird der Platz von gewerblich genutzten und dem Wohnen dienenden, jüngeren Gebäuden sowie der katholischen Kirche gefasst.

Heinrich Gujer-Strasse

Entlang dem südlichen Ast der Heinrich Gujer-Strasse, zur Gublenstrasse hin, finden sich Gebäude, welche durch ihre Giebelständigkeit (oder giebelständige Gebäudeteile) charakterisiert sind, sowie der Ansatz einer Baumreihe vor dem Schulgebäude. Am Südrand des Areals entlang verläuft eine Fusswegachse, welche das Schulgelände und das östlich angrenzende Quartier mit dem Bahnhofplatz verbindet. Dieser Bereich ist durch einen gestreuten Bestand an mittelgrossen Bäumen, hauptsächlich Birken, gekennzeichnet. Der Lochbach, auch Gublenbach genannt, welcher den Planungsperimeter quert, ist eingedolt und nicht erkennbar.

3.3 Ortsbild

Verfasserin: bparchitekten

Das Tösstal ist durch eine lineare Siedlungsentwicklung entlang der Talachse geprägt. Dörfer und Weiler reihen sich an der Hauptverkehrsachse und dem Flusslauf der Töss auf. Entlang den bewaldeten Hügeln sind auf Geländeterrassen weitere Weiler entstanden.

Bauma

Bauma hat sich mit der Blüte der Textilindustrie und dem Anschluss an die Tösstalbahn früh zum regionalen Zentrum entwickelt. Bemerkenswert ist die orthogonale Bebauungsstruktur, welche den historischen Dorfkern parallel zu den Gleisen Richtung Osten erweitert. Wobei in der weiteren Entwicklung das Bahnquartier und der räumlich leicht abgesetzte Weiler Gublen zusammengewachsen sind. Der Dorfkern und das Bahnquartier werden gefasst durch die Dorfstrasse im Süden und Westen und gegen Norden und Osten durch die Heinrich Gujer-Strasse.

Östlich der Bahnhofstrasse dehnt sich ein bauliches Gemisch mit Geschäfts- und Wohnhäusern aus, welche eine vielfältige, mehrheitlich mit Schrägdächern gestaltete Dachlandschaft bildet. Akzente bilden das Gemeindehaus oder die katholische Kirche. Die Gebäude der angrenzenden Schule bildet einen Abschluss gegenüber dem Zentrum sowie ein Übergang zum Weiler Gublen.

Textilindustrie

Neben den Dorfkernen reihen sich entlang des Tössverlaufes in der Talsohle auch Bauten der Textilindustrie auf, welche von grosser Bedeutung für die Region und die Orte sind.

Spinnereien und Webereien entstanden seit dem 19. Jahrhundert entlang der Töss und ihrer Zuflüsse. Viele Bauten wurden im Laufe der Zeit durch Anbauten zu Konglomeraten erweitert. Diese Konglomerate bestehen meist aus Fabrikgebäuden, Lager- und Nebengebäuden, sowie Verwaltungsgebäude. Die Produktionshallen erscheinen meist als langgestreckte mehrgeschossige Massivbauten mit Schrägdach, einer rhythmisierten Fassade mit grossen hochrechteckigen Fenstern und einem muralen und hellen Fassadenausdruck.

Mit dem fortschreitenden Abzug der Industriebetriebe erfreuen sich diese Typologien einer Revitalisierung und werden zu identitätsstiftenden Wohn- und Gewerbebauten umgenutzt.

So bilden auch die Stickereifabrik an der Bahnhofstrasse oder die ehemalige Spinnerei Heinrich Guyer am Eingang zum Wissenbachtal in Bauma Akzente, welche aufgrund ihrer Dimension und Gestaltung grosse Fernwirkung ausüben.

4 Richtprojekt Architektur

Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan

Die kantonalen Stellen verlangen als Grundlage für einen Gestaltungsplan ein Richtprojekt. Aufgrund der vorgesehenen Ladennutzung sind Angaben dazu erforderlich, wie der Anliefer- und der Kundenverkehr bewältigt werden sollen. Zudem hat das Richtprojekt auch eine konzeptionelle Darstellung der Umgebungsgestaltung zu umfassen.

Erarbeitung Richtprojekt durch bparchitekten

Die Erarbeitung des Richtprojektes Architektur erfolgte durch bparchitekten. Für spezifische Fragen bezüglich der Gestaltung der Aussenräume dient das Richtprojekt Freiraum Arcoplan KLG.

Verfasserin: bparchitekten

4.1 Einleitung

Einleitung

Dem Richtprojekt Architektur kommt im Gestaltungsplan wegweisender Charakter zu. Es bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung einer zentralen Parzelle im Bahnhofsbereich in Bauma. Die Lage ist von hoher ortsbaulicher Relevanz, da sie als Scharnier sowohl an der Verzweigung Richtung Sternenberg als auch an der Töss liegt und dabei ein Ensemble mit dem Bahnhof, dem historischen Kern von Bauma, der Kirche und dem Schulhaus bildet.

4.2 Beschrieb Richtprojekt

Städtebauliches Scharnier und architektonischer Akzent

Die Überbauung auf der Parzelle BA3420 tritt an die Stelle des abgebrochenen Gebäudekomplexes des ehemaligen Landi, der gegenüber dem Bahnhofplatz lag und gemeinsam mit dem Schulensemble das Zentrum von Bauma sowie den Bahnhofplatz nach Osten hin abschloss. Die neue Überbauung fungiert als städtebauliches Scharnier zwischen Zentrum, Weiler, Bahn und Töss. Mit ihrer Gestaltung knüpft sie an das industrielle Erbe des Tösstals an. Zusammen mit dem Schulensemble entlang der Heinrich Gujer-Strasse setzt sie einen markanten architektonischen Akzent im Siedlungsgefüge. Entlang der Töss und der Bahnlinie entfaltet der an den historischen Fabrikanlagen orientierte Massstab eine neue regionale Fernwirkung.

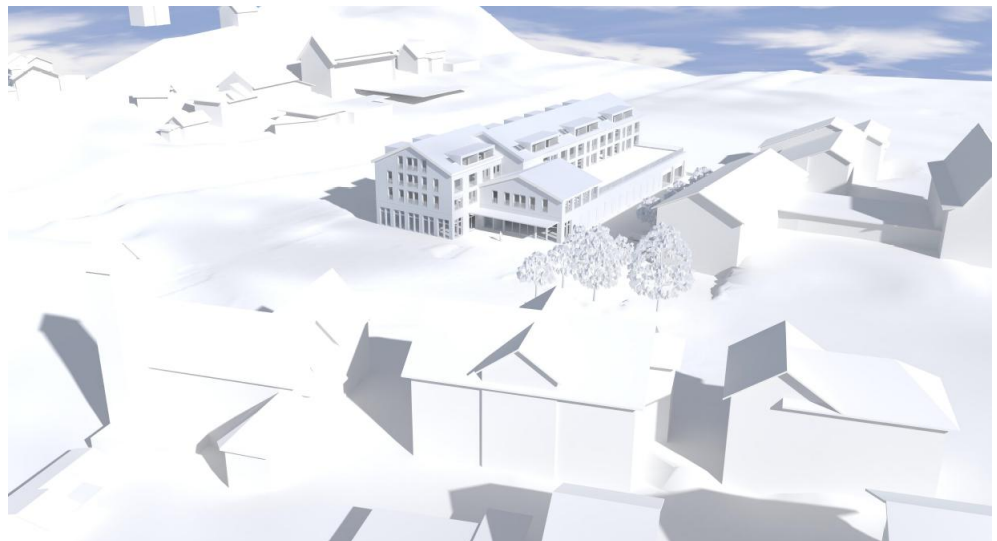


Abbildung 11: Perspektivenausschnitt Richtprojekt Architektur (bparchitekten, 2025)

Volumetrie

Das Richtprojekt gliedert sich in drei Bereiche. Entlang der Bahn präsentiert es sich als Riegel, der in Bezug auf Geschossigkeit, Länge und Tiefe sich an die Dimensionen der Tösstaler Industriebauten anlehnt. Um gegenüber der Westseite den Abschluss zum Bahnhofplatz zu bilden, wird das Profil des Riegels als raumbildendes Element gedoppelt. Die reduzierte Höhe und die zurückversetzte Flucht dieses Gebäudeteils beziehen sich dabei einerseits auf die benachbarte Schule und andererseits auf die gegenüberliegende Kirche.



Abbildung 12: Ansicht Nord Richtprojekt Architektur (bparchitekten, 2026)

Die Obergeschosse spannen aufgrund ihrer L-förmigen Grundrisse südseitig gegenüber der Schule einen eingeschossigen Sockel auf, welcher als dritter Bereich das Volumen komplettiert. Dieser Sockel tritt reduziert in Erscheinung und orientiert sich in seiner Höhe an den Zwischenbauten der angrenzenden Schule.

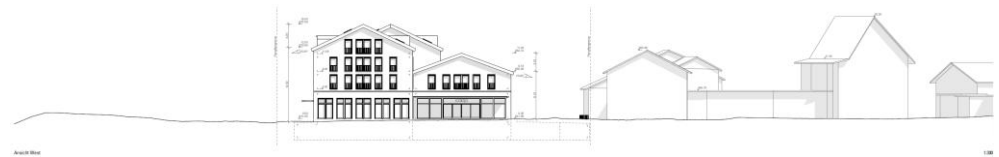


Abbildung 13: Ansicht West Richtprojekt Architektur (bparchitekten, 2026)

Dachformen und -aufbauten

Die mehrgeschossigen Gebäudeteile weisen jeweils ein Schrägdach auf, welche sich in ihrer Ausgestaltung und Neigung wiederum an den Industriegebäuden orientiert.

Ergänzend rhythmisieren Dachaufbauten die Dachlandschaft. Der rückseitige Sockelbau weist ein Flachdach auf.

Das Gebäude orientiert sich mit seinem Doppelgiebel ortseitig zum Bahnhofplatz hin. Auf abstrakter Ebene kann diese Silhouette als Hommage an das Gebäude des alten Landi interpretiert werden.

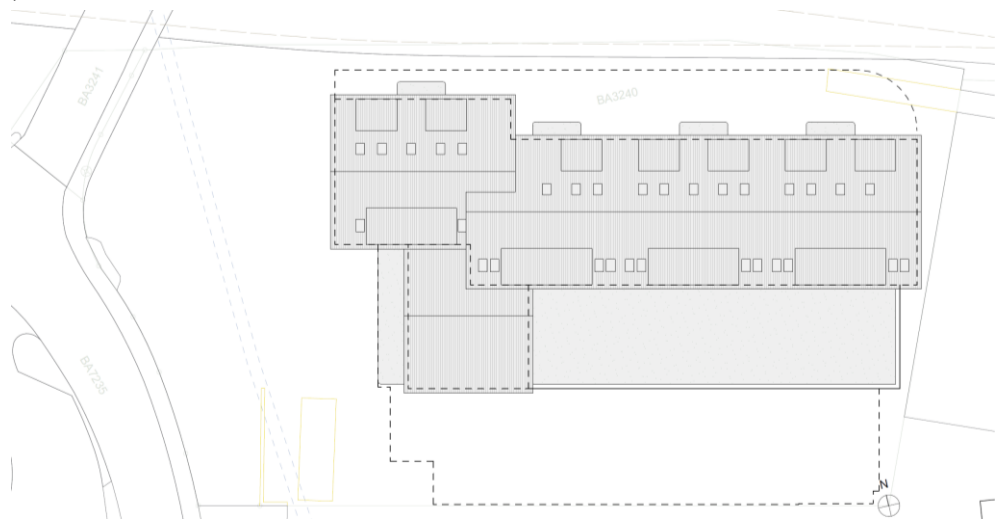


Abbildung 14: Situationsplan Richtprojekt Architektur (bparchitekten, 2026)

Fassadengestaltung und -materialisierung



Der murale und zurückhaltende Charakter der Fassadenflächen wird durch eine regelmässige Anordnung grosszügiger Fensterflächen rhythmisiert. Diese verleihen dem Baukörper eine klare, rationale Gliederung und knüpfen zugleich an die funktionale Offenheit der historischen Industriebauten an.

Das Sockelgeschoss ist in Materialität und Detaillierung subtil abgesetzt. Dadurch entsteht eine robuste Basis, welche den Baukörper erdet und seine Präsenz im Ortsbild stärkt. Die zurückhaltend eingesetzten Dekorelemente, wie mineralische Gesimsbänder oder Fensereinfassungen, verleihen der Fassade eine räumliche Tiefe und wertige Anmutung. Sie zitieren in abstrahierter Form die historischen Industriebauten. So entsteht eine Architektur, die das industrielle Erbe des Tösstals respektvoll aufnimmt und in einer modernen, eigenständigen Sprache weiterführt.

Nutzungen und Adressierung

Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen in unterschiedlich grossen Einheiten vorgesehen. Ein Detailhändler übernimmt dabei die Nahversorgung. Ergänzend befinden sich im Erdgeschoss publikumsorientierte Gewerbeflächen, welche einerseits eine Bäckerei mit Restaurantionsbetrieb und andererseits Gewerbeflächen und auch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein Coiffeur oder dergleichen, aufnehmen.

Rückseitig befinden sich die Anlieferung, Entsorgung und die Tiefgaragenabfahrt. Die Obergeschosse dienen dem altersgerechten Wohnen, wobei gewisse Flächen als Dienstleistungs- oder Büroräumlichkeiten wie beispielsweise für die Spitex ausgebildet werden und das Wohnangebot ergänzen. Das Flachdach des Sockelbaus wird als gemeinsam genutzter Dachgarten für die Bewohnenden ausgebildet.

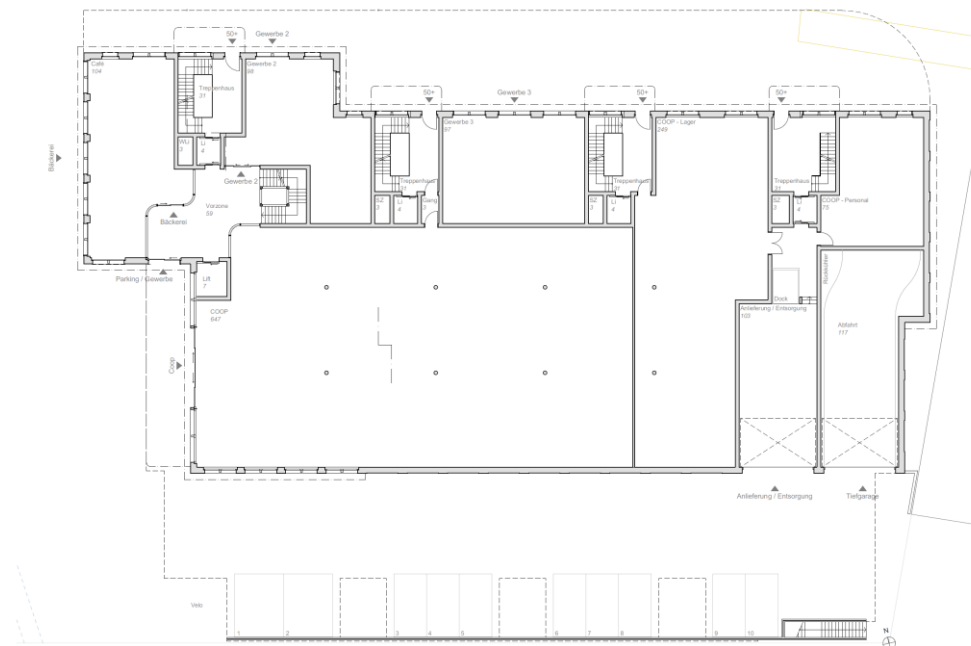


Abbildung 15: Erdgeschossplan Situationsplan Richtprojekt Architektur (bparchitekten, 2026)

Im Aussenraum und im Untergeschoss befinden sich die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Parkplätze.

Das Untergeschoss nimmt ergänzend zur öffentlichen Parkierung die Parkplätze der Wohnnutzung und die notwendigen Nebenräume auf.

Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss orientieren sich mehrheitlich auf den Platz, während die Wohnungen mehrheitlich entlang der Nordfassade adressiert werden.

Schutzräume

Gemäss Gemeinde Bauma sind für das Vorhaben Schutzräume für 2/3 der Zimmeranzahl zu erstellen. Für das Richtprojekt ergibt dies 39 Schutzräume, welche entsprechend so vorgesehen sind. Die konkrete Anzahl wird gestützt auf das Baugesuch im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5 Richtprojekt Freiraum

Verfasserin: Arcoplan KLG

Erarbeitung Richtprojekt durch Arcoplan KLG

Für spezifische Fragen bezüglich der Gestaltung der Aussenräume dient das Richtprojekt Freiraum der Arcoplan KLG.

Wegleitende Erkenntnisse

Aus der städtebaulich-freiräumlichen Analyse (vgl. Kapitel 3.2) ergibt sich, dass folgende Erkenntnisse für das Freiraumkonzept wegleitend sind:

- Der langgezogene Freiraum zwischen Bahnhof und Landi ist im Westen durch Gebäudefassaden und zwei Bäume räumlich gefasst; dieses raumbildende Muster (Baumvolumen und prägnante Fassaden) soll auch im Osten etabliert werden.
- Der Vorplatzbereich auf dem Landi-Areal vereinigt den Platz-Charakter in Ost-West-Ausdehnung (Bahnhofplatz / Vorplatz Landi) und den durch Grünvolumen geprägten Charakter entlang des Lochbachs in Süd-Nord-Ausdehnung.
- Die Fusswegverbindung gegen Osten soll erhalten und attraktiv ausgestaltet werden («Grüne Achse»).

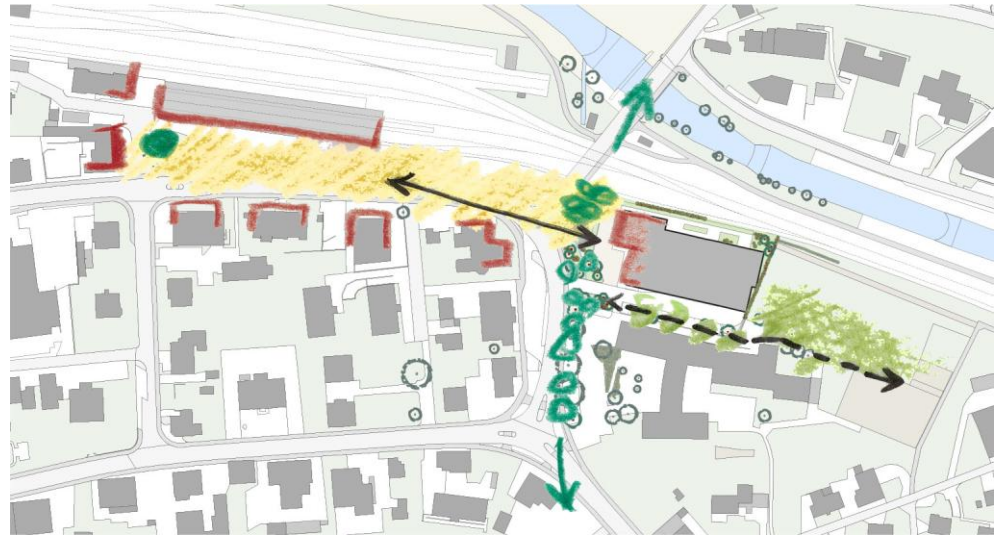


Abbildung 16: Skizze zur freiräumlichen Analyse und Konzeption: Offener Raum zwischen Bahnhof und Landi gelb dargestellt, raumprägende Fassaden rot, wichtige Baumstrukturen dunkelgrün, «grüne Achse» entlang der Fusswegverbindung gegen Osten olivgrün (Arcoplan KLG, 2025)

Vorplatz und Grüne Achse als Kerne des Entwurfs

Kern des landschaftsarchitektonischen Entwurfs sind die Gestaltung des Vorplatzes sowie der «Grünen Achse» im südlichen Bereich des Planungssperimeters. Für die künftige Bewohnerschaft ist zudem der hofartige Raum im ersten Obergeschoss von Bedeutung.

Grosszügige, attraktive Platzgestaltung

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Analyse und dem nachdrücklich geäusserten Wunsch der Gemeinde, auf dem «Landi-Platz» auch künftig den Pürinnenmarkt beheimaten zu können, war die Gestaltung des Vorplatzes respektive des westlichen Bereichs im Planungssperimeter zu Beginn der Projektentwicklung besonders im Fokus.

Der eingedolte Lochbach wie auch der Gewässerraum wurden dabei zurückhaltend gewichtet gegenüber dem öffentlichen Interesse einer grosszügigen, attraktiven Platzgestaltung.

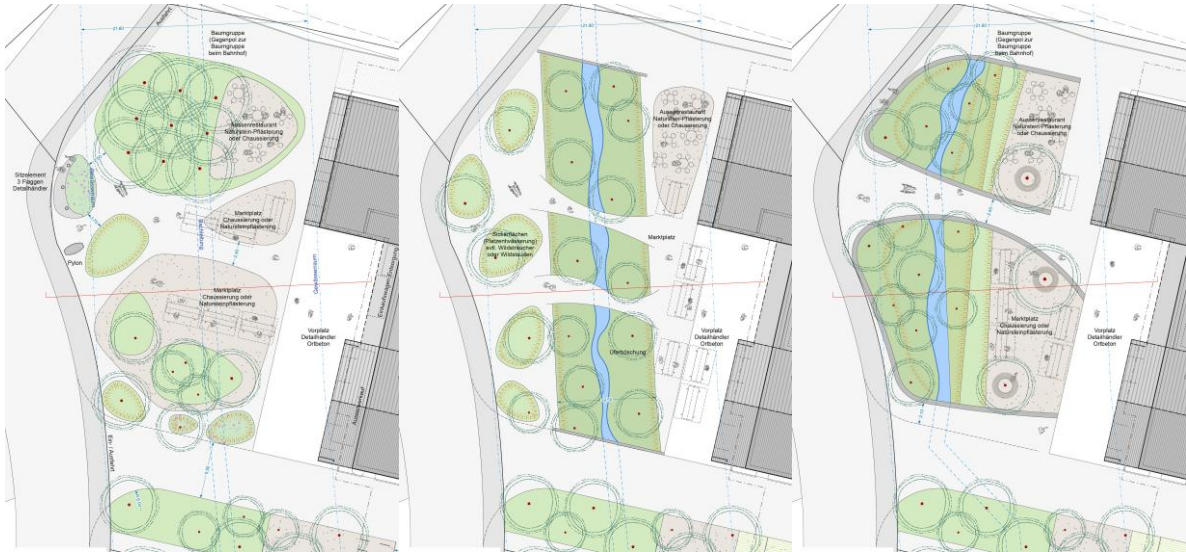


Abbildung 17: Erste Entwürfe der Vorplatzgestaltung in einer frühen Projektphase. Der Lochbach war zunächst eingedolt angedacht, um einen möglichst grosszügigen Vorplatz zu erhalten; Abbildung links. Bereits in frühen Projektphasen wurden aber auch Varianten der Bachöffnung studiert, allerdings nur mit zurückhaltendem Gewicht des Gewässerraums, weil die damalige Lage der Westfassade keinen ausreichenden Vorplatz zulies (Abbildung Mitte und rechts) (Arcoplan KLG, 2025)

Hohe Gewichtung des Gewässerraums als treibende Kraft der Projektentwicklung

Im weiteren Verlauf entwickelte sich das Projekt aufgrund kantonaler Rückmeldungen betreffend Gewässerraum und Städtebau substantiell. Die Öffnung des Lochbachs, das Einhalten des Gewässerraums und die Nutzbarkeit des Vorplatzes vor dem neuen Gebäude erhielten deutlich mehr Gewicht. Das Verschieben des Gebäudes Richtung Osten war entscheidend, um die Ansprüche bezüglich Gewässer und Platz zu erfüllen und ein tragfähiges Konzept zu erlangen.

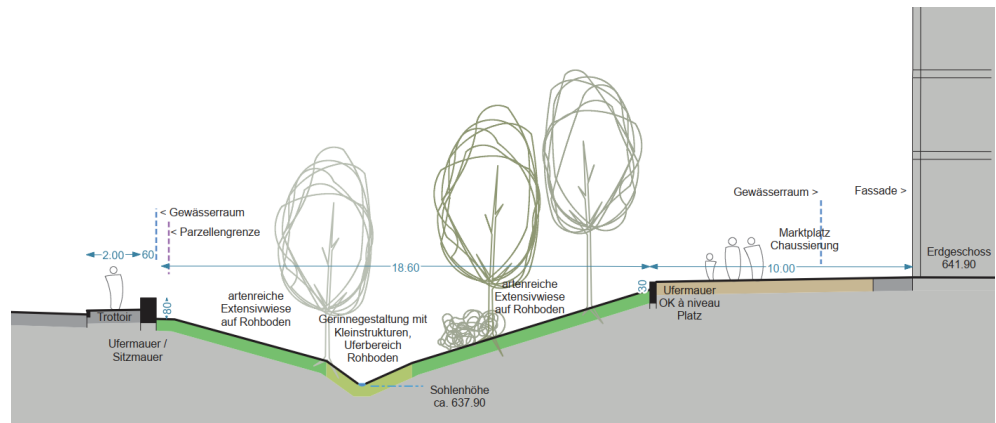


Abbildung 18: Schema-Schnitt durch den geöffneten Lochbach. Links die strassenseitige Fassung des Bachraums, welche als Sitzmauer ausgebildet ist, rechts der nur als schwache Zäsur wahrnehmbare Übergang in den Vorplatz. Wo immer möglich, wird auf Absturzsicherungen verzichtet (Arcoplan KLG, 2026).

Offen geführter Bach als identitätsstiftendes Element

Der offen geführte Bachlauf ist das identitätsstiftende Element im Areal. Der Lochbach erhält einen strukturierten Lauf. Die Ufer werden mit verhältnismässig sanft geneigten Böschungen ausgebildet. Rohboden und leicht humusierter Flächen mit artenreichen Wiesen sowie Gruppen von Wildgehölzen und einheimischen Rosen bieten ein breites Spektrum an Lebensräumen. Die Anordnung der Bäume folgt den oben aufgeführten städtebaulichen Regeln und unterstützen die Scharnierfunktion zwischen Bahnhof, Vorplatz, «grüner

Achse» und Bachlauf. Die einheimischen Baumarten sind dem Standort angepasst und klimaresistent; die Arten sind im Plan 1:200 ausgewiesen. Ein breites Artenspektrum minimiert die Risiken eines Ausfalls. Zur Strasse hin gefasst ist der Bachbereich mit einer breiten Betonmauer, welche gegen die Hartflächen hin als Sitzmauer dient; zum Bach hin erscheint sie in der Regel rund 80 cm hoch. Zum Vorplatz hin ist der Bachbereich mit einer schlanken, belagsbündigen Kante gefasst. Der Vorplatz ist chaussiert. Aus betrieblichen Gründen sind zwei Brücken erforderlich, wobei die südliche der regulären Zufahrt und die nördliche als Hauptzugang sowie Notzufahrt dient. Im Bereich der Brücken sind Absturzsicherungen erforderlich.



Abbildung 19: Übersichtsplan Freiräume Erdgeschoss und erstes Obergeschoss (Arcoplan KLG, 2026)

Verkehrsfläche	Die Verkehrsflächen für die Bewohnerschaft und das Publikum sind asphaltiert. Im Süden des Areals befinden sich einige Parkfelder, welche mit sickerfähigem, mehrheitlich auch begrüntem Belag ausgestattet sind. Aussparungen in der Einstellhalle ermöglichen das Wachstum von Bäumen.
Anlieferung, Entsorgung	Der Bereich im Süden dient der Anlieferung des Grossverteilers. Auch die Entsorgung erfolgt über diese Achse.
Nördlicher Bereich	Im Norden prägen Betonbeläge (Zugang zu den Wohnungen) und Schotterrassen das Bild. Der generell zurückhaltend ausgestattete Bereich dient auch als Notzufahrt.
Umfassung des Gebäudes	Direkt entlang der Fassade wird das Gebäude von Ortbeton umfasst: Im Zugangsbereich (Vorplatz und Wohnungszugänge) als Belagsfläche, im Übrigen als Schrammbord.
Dachgarten	Im zweiseitig gefassten, hofartigen Dachgarten auf Niveau Obergeschoss 1 befinden sich die Aussenflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Der Dachgarten wird unterteilt in Hartflächen, welche als Aufenthaltsbereiche genutzt werden können und Grünflächen, welche mehr oder weniger dicht bepflanzt werden. Dies ist dank der Terrainmodellierung mög-

lich. Kleine bis mittelgrosse Bäume in Trögen, welche zugleich als Sitzelemente dienen, sorgen für angenehmen Schatten und für Behaglichkeit. Darüber hinaus bieten sie einen gewissen Einblickschutz für die obenliegenden Geschosse.

Entwässerung

Das Platzwasser wird hauptsächlich diffus über die Schulter in angrenzende Grünflächen versickert. Die Belagsflächen im ersten Obergeschoss werden in den angrenzenden Grünflächen zurückgehalten und über die intensive Begrünung überwiegend verdunstet. Nur punktuell muss Meteorwasser in die Kanalisation geleitet werden (kleine Teile der Brückenflächen sowie Rinne oberhalb der Tiefgarageneinfahrt).

Trotz beengter Fläche gutes Freiraumangebot, signifikanter ökologischer und siedlungsklimatischer Mehrwert

Insgesamt kann trotz beengter Fläche sowohl für das Publikum als auch für die Bewohnerschaft ein gutes Freiraumangebot zur Verfügung gestellt werden. Der offene Bachlauf, die sorgfältige Gestaltung und die zahlreichen Bäume werden das Ortsbild nachhaltig prägen, ohne als Fremdkörper zu wirken. Versiegelte Flächen sind soweit möglich minimiert, der Reichtum an Strukturen und Pflanzenarten gewährleisten einen signifikanten ökologischen und siedlungsklimatischen Mehrwert.

6 Lärm

Für den Gestaltungsplan wurde ein Lärmgutachten durch die Firma Emch+Berger erstellt (09. Juni 2026, vgl. Anhang).

Das Lärmgutachten umfasst die Beurteilung der Einwirkung von Strassen- und Eisenbahn-lärm auf den Neubau gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) sowie beim Güterumschlag und Verkehr auf dem Areal, der Parkierungsanlage sowie bei den HLKK-Anlagen erzeugten Aussenlärms nach Art. 7 LSV (Emissionsbegrenzung bei neuen ortsfesten Anlagen).

Umgebung

Der Projektperimeter liegt in der Wohnzone 3 mit Gewerbeerleichterung, die der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet ist. Im Umfeld befinden sich in der Kernzone Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung der ES III sowie eine Sekundarschule in der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) (siehe Abbildung 20).

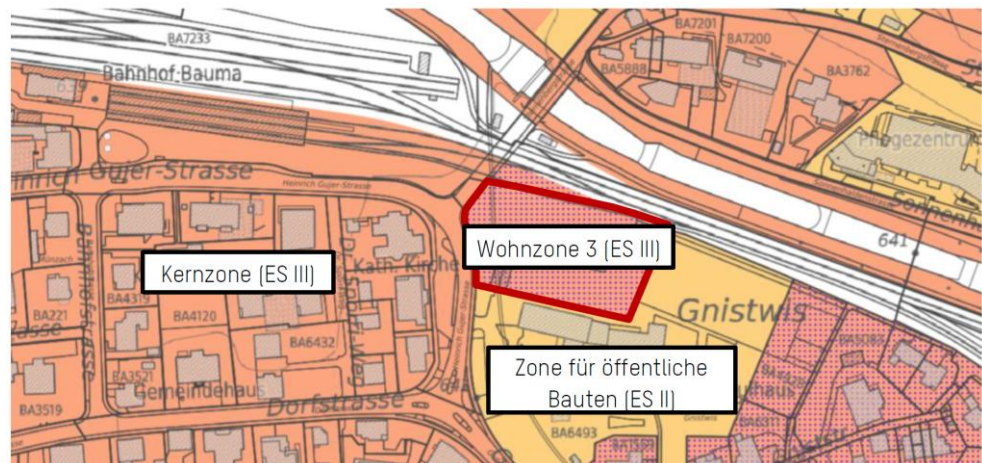


Abbildung 20: Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich des geplanten Neubaus, rot umrandet (Quelle: Lärmgutachten Emch+Berger, 2026)

Die nächstgelegenen Immissionsorte in der Umgebung sind die Turnhalle des Sekundarschulhauses (nicht lärmempfindlich), die Kirche an der Heinrich Gujer-Strasse 30 sowie zwei Wohngebäude an der Heinrich Gujer-Strasse 32 und der Dorfstrasse 53.

Beurteilung Lärm nach Art. 31 LSV

Die Prüfung der Lärmsituation nach Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) ergibt ein positives Ergebnis. Die Immissionsgrenzwerte für Lärm werden beim geplanten Neubau auf Parzelle BA3240 an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten.

Lärmbeurteilung nach Art. 7 LSV

Die Beurteilung der Lärmsituation nach Art. 7 LSV (Emissionsbegrenzung bei neuen ortsfesten Anlagen) fällt positiv aus. Der massgebende Planungswert wird an allen umliegenden Gebäuden eingehalten. Für die HLKK-Anlagen wurde von einer Innenaufstellung ausgegangen; die effektiven Geräte waren zum Zeitpunkt der Berechnung noch nicht bekannt. Damit die HLKK-Anlagen bezüglich Aussenlärm nicht relevant werden, sind sämtliche Verbindungen zur Umgebung (z. B. Zu- und Abluftöffnungen) schalldämmend auszuführen.

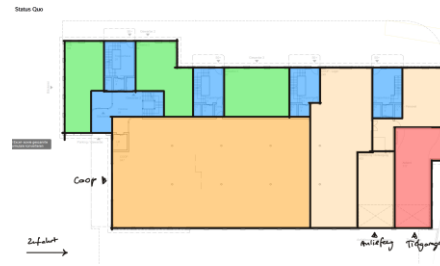
Alltagslärm

Der durch das Gästeverhalten auf dem Marktplatz verursachte Lärm fällt nicht unter den Geltungsbereich der LSV. Der «Alltagslärm» wird gemäss cercle bruit beurteilt. Der Marktplatz wird für die direkten Bewohnenden des Perimeters als höchstens geringfügig störend eingestuft und erfüllt die Anforderungen des Lärmschutzes ohne zusätzliche Massnahmen.

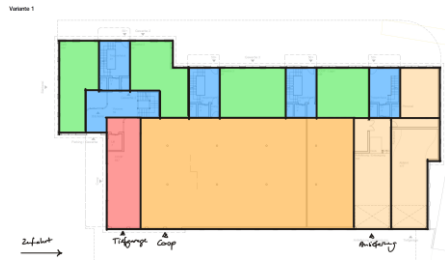
Standort Garageneinfahrt

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wurde an unterschiedlichen Standorten geprüft.

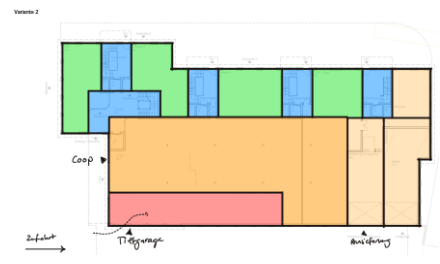
Status Quo



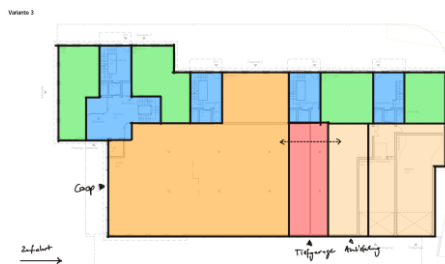
Variante 1



Variante 2



Variante 3



Legende

- Coop-Verkauf
- Coop-Lager
- Erschliessung Vollgeschoss und Dachgeschoss
- Gewerberäume
- Abfahrt Einstellhalle

Die gewählte Variante (Status Quo) entspricht den Vorgaben von Coop bzgl. Adressierung der Verkaufsfläche, Raumabmessung der Verkaufsfläche und den betrieblichen und räumlichen Abhängigkeiten den Vorgaben von Coop am besten.

- Variante 1 vernichtet wertvolle, gut adressierte Fassadenfläche, währenddem der Eingang zum Coop auf die Seiten- und weniger öffentliche Fassade rutscht. Dies ist weder im Interesse von Coop noch der Öffentlichkeit (Attraktivität des neuen Dorfplatzes).
- Variante 2 ermöglicht eine frühe Tiefgaragenabfahrt. Aufgrund der räumlichen Vorgaben von Coop (Raumdimensionen der Verkaufsflächen müssen dem Verhältnis 31m x 21m entsprechen) ist diese Lösung nicht möglich. Dazu fehlt schlicht die Gebäudetiefe.
- Variante 3 durchschneidet den Grundriss. Der Betrieb des Coops ist wesentlich beeinträchtigt, während der Effekt der Lärmvorsorge nur als gering eingeschätzt wird.

Darüber hinaus ist die Zufahrt nur an der südwestlichen Ecke der Parzelle möglich.

Aus betrieblicher Sicht und aufgrund des Strassenanschlusses und der Parzelle geometrie ist die gewählte Variante die beste aller Möglichkeiten.

7 Verkehr

7.1 Situation

Das Areal wird östlich durch die Heinrich Gujer-Strasse erschlossen. Es handelt sich um eine Kantonsstrasse (innerorts).

ÖV

Das Gebiet des alten Landi ist der ÖV-Gütekategorie C zugewiesen. Der Bahnhof Bauma liegt rund 150 m vom Projektperimeter entfernt. Die S26 verkehrt alle halbe Stunde nach Winterthur bzw. Rütli ZH. Die Buslinie 809 verbindet Bauma mit Sternenberg (unregelmässig), während die Linie 835 Pfäffikon ZH und die Linie 850 Wetzikon ZH zu Stosszeiten alle 30 Minuten bedienen.

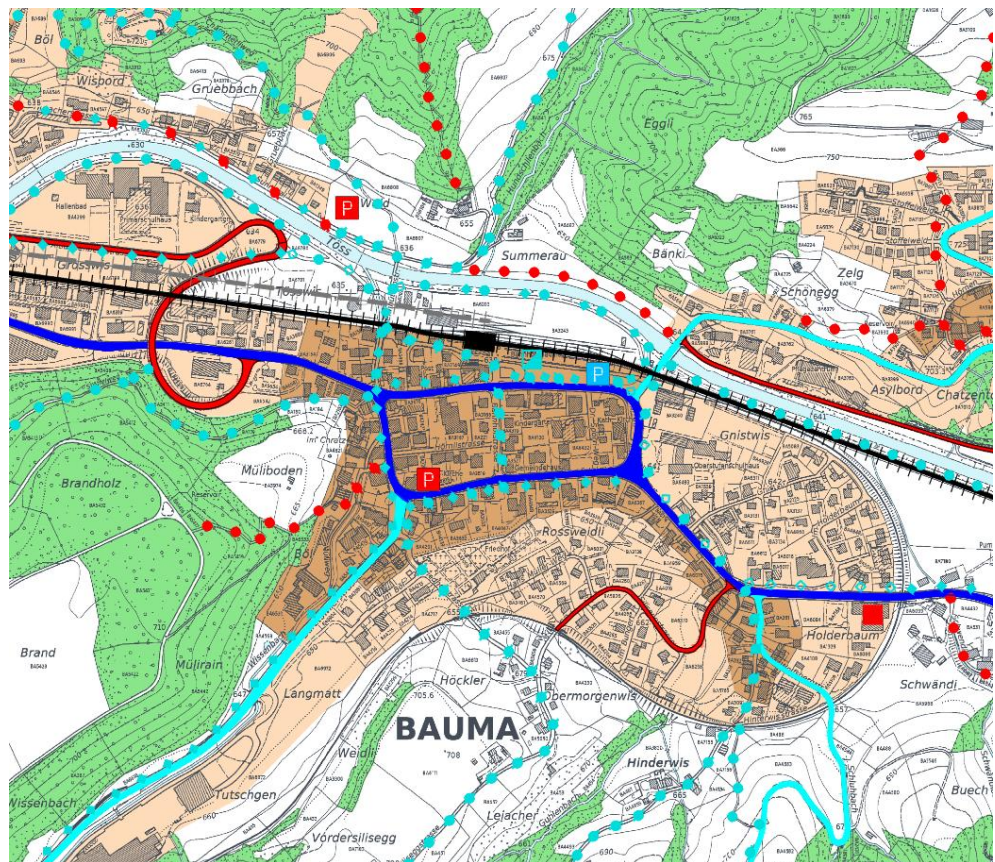


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Verkehrsplan Bauma (07. September 2018)

Veloverkehr

Die Heinrich Gujer-Strasse verfügt über beidseitige Radstreifen. Als übergeordnete Festlegung ist im Verkehrsplan von Bauma ein geplanter Radweg aufgeführt (siehe Abbildung 21). Dieser ist mittlerweile realisiert und im regionalen Richtplan vom 29. Juni 2022 als bestehend eingetragen.

Die Alltagsroute von Bauma nach Steg führt entlang des Perimeters auf der Heinrich Gujer-Strasse.

Fussverbindungen

Das vorhandene Trottoir der Heinrich Gujer-Strasse ermöglicht den Projektperimeter zu Fuss zu erreichen. Des Weiteren sieht das Richtprojekt Freiraum Verbindungen zum Schularreal vor (im Süden und Osten). Gemäss Studie Verkehr (vgl. Kapitel 7.2) besteht eine gute Erreichbarkeit für zu Fuss Gehende. Allenfalls kann ein zusätzlicher Fussgängerstreifen über die Heinrich Gujer-Strasse zwischen dem östlichen Parkplatz der katholischen Kirche und dem Alter Landi-Areal geprüft werden. Die Überprüfung eines neuen Fussgängerstreifens ist nicht Teil des vorliegenden Gestaltungsplans, da die Erschliessung der Parzelle gewährleistet ist. Ein Antrag für einen Fussgängerübergang ist durch die Gemeinde zu stellen.

7.2 Studie Verkehr

Mit der Studie Verkehr von Viatron (11. Juni 2026, vgl. Anhang) wird die Situation und die Erreichbarkeit des Perimeters für die verschiedenen Verkehrsmittel dargestellt. Des Weiteren werden die erforderlichen Parkplatznachweise aufgezeigt sowie die Verkehrserzeugung bzw. -verteilung abgeschätzt.

Parkplatznachweis Motorfahrzeuge, Wohnnutzung

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergeben sich aus den Artikeln 46 und 47 BZO. Unterschieden wird zwischen der Wohnnutzung und den übrigen Nutzungen wie dem Gewerbe.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO ist pro Wohnung mindestens ein Motorfahrzeugabstellplatz vorzusehen. Die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Stand 2018) sieht vor, den Grenzbedarf in der ÖV-Güteklasse C um max. 30% zu reduzieren, was bei 24 Wohnungen (exklusiv den 4 Gästezimmern, welche als nicht dauerhaft genutzte Wohnungen angenommen werden) einem massgeblichen Bedarf von 20 Parkplätzen entspricht. Angesichts der guten Erschliessung durch den ÖV, der Wohnungsgrössen (für Paare und Einzelpersonen), der Altersstruktur der Bewohnenden, der vorgesehenen Nutzungen im Gebäude selbst, der kurzen Wege zur Naherholung und des Angebots für Carsharing (Sponti-Car) beim Gemeindehaus wird diese Vorgabe als realistisch beurteilt (vgl. Abbildung 22).

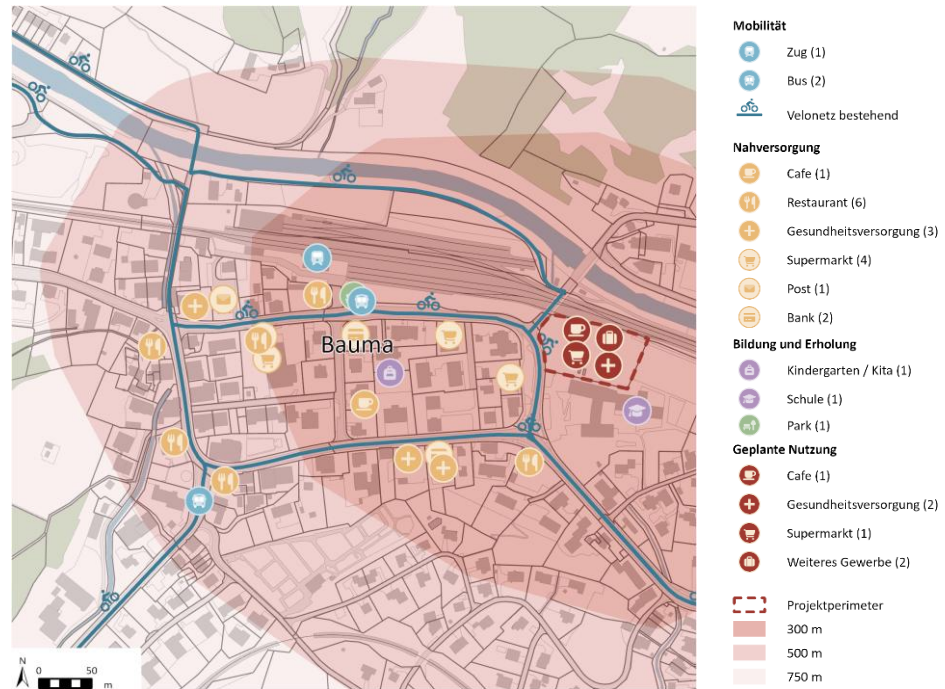


Abbildung 22: Ausschnitt der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur in Fusswegdistanz im Umfeld des Areals Alter Landi (PLANAR, 2026)

Parkplatznachweis Motorfahrzeug, weiterer Nutzungen

Gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO ist für den Parkplatznachweis der weiteren Nutzungen die Norm VSS 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» heranzuziehen (dabei handelt es sich um die Nachfolgenorm der in der BZO genannten Norm).

Zur Reduzierung des Parkplatzbedarfs wird die ÖV-Güteklasse C entsprechend den Vorgaben des Kantons Zürich und des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zugrunde gelegt. Daher wird für den Mindestwert von 50 % und für den Höchstwert von 80 % des Normbedarfs ausgegangen. Des Weiteren wird das Minimum der VSS-Norm auf den Minimalbedarf von Coop reduziert. Es ist vorgesehen, die Kunden/Besucher-Parkplätze nutzungsübergreifend zu nutzen.

Für alle Nutzungen ergibt sich insgesamt ein Bedarf von minimal 60 und maximal 92 Parkplätzen.

Parkplatznachweis übriger Abstellplätze

Das Angebot an Abstellplätzen für Velos, Motorfahräder und Kinderwagen wird in Art. 50 BZO geregelt.

Für die Wohnnutzungen sind mindestens so viele überdachte Veloabstellplätze bereitzustellen, wie der Normbedarf an Motorfahrzeugen vorsieht. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 28 Veloabstellplätzen, die teilweise mit Ladevorrichtungen ausgestattet werden sollen. Für die Nicht-Wohnnutzung werden aus Erfahrungswerten 25 Veloabstellplätze angenommen.

Bei einigen Veloabstellplätzen sollen zudem Haltebügel angebracht werden, damit sie von Motorvelos genutzt werden können.

Verkehrserzeugung

Für die Berechnung der Verkehrserzeugung werden die Wohnnutzungen sowie die gewerblichen Nutzungen (Coop, Bäckerei etc.) berücksichtigt. In die Berechnung fliessen unter anderem die Altersstruktur der Bewohnerschaft (z. B. 50 % nicht berufstätige Autofahrende)

sowie die im Baurechtsvertrag festgehaltenen langen Öffnungszeiten ein. Während des Tages ergibt dies einen Median von 304 Fahrten und in der Nacht von 8 Fahrten.

Verkehrsbelastung

Die Bestimmung der Verkehrsbelastung erfolgt auf Basis der Daten der richtungsgetrennten Belastungen für das Jahr 2019 und der Referenzprognose 2040 des Kantons Zürichs.

Verkehrsverteilung

Bei der Verkehrsverteilung wird angenommen, dass ein grosser Teil der Kunden aus dem näheren Umfeld im Tösstal kommt. Für die Bewohnenden kann eine Beziehung nach Bäretswil / Wetzikon angenommen werden. Anhand der Verkehrserzeugung kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit für die Einmündung der Heinrich Gujer-Strasse ausreicht. Des Weiteren sind die erforderlichen Sichtweiten in die Heinrich Gujer-Strasse eingehalten.

Dimensionierung Anlieferung und Zufahrt

Der Anlieferungsbereich für den vorgesehenen Coop befindet sich im südöstlichen Bereich des Areals. Er beinhaltet insbesondere eine Anlieferung mit Dock, welches rückwärts angefahren wird. Das Ein- und Ausladen erfolgt in einer geschlossenen Einhausung. Die Anlieferung mit dreiachsigen Solofahrzeugen ist mit dem Betreiber abgestimmt und hat sich gemäss Erfahrungen aus vergleichbaren Standorten als zweckmässig und ausreichend erwiesen. Der Verzicht auf Sattelschlepper und Anhängerzüge im Umfeld der Schule reduziert potenzielle Gefahrenquellen und trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr bei. Für die restlichen Nutzungen erfolgt die Anlieferung über die Erschliessungsfläche. Auf die Heinrich-Guyer-Strasse erfolgt die Ein- und Ausfahrt ausschliesslich vorwärts. Diese Aspekte sind in den Gestaltungsplanvorschriften verankert.

Des Weiteren wurde im Rahmen der zweiten Vorprüfung mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie dem Tiefbauamt die Geometrie der Zufahrt aufgrund der Beanspruchung des Gewässerraums geklärt. Mit E-Mail vom Mai 2026 stellte das AWEL die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Aussicht.

Folgende Rückmeldung wurde erteilt: Aus dem beigelegten Bericht sei ersichtlich, dass die Brücken im Grundriss auf das erforderliche Minimum beschränkt seien (LKW-Länge 10,1 m; Blaulichtorganisationen sowie Abfallentsorgungsfahrzeuge). Dafür könne eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden.

8 Erläuterungen Gestaltungsplanvorschriften

8.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Zielsetzung Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan «Alter Landi» schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Parzelle Kat. Nr. BA3240, unter Berücksichtigung der sensiblen Lage sowie der im ISOS festgelegten wesentlichen Eigenschaften der Umgebungsrichtung.

Art. 2 Bestandteile

Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans wie die Vorschriften (GPV) sowie der Situationsplan werden gestützt auf die beiden Richtprojekte Architektur und Freiraum (ausserhalb des Gewässerraums des Lochbachs) erlassen. Zusätzlich dient das Wasserbauprojekt (bestehend aus der Gewässerraumfestlegung und des Bauprojekts Offenlegung Lochbach) als wegleitender Bestandteil. Der vorliegende Planungsbericht, die Studie Verkehr, das Lärmgutachten und der Hochwasserschutz nachweis sind orientierend. Das Festsetzungsverfahren des Wasserbauprojekts läuft parallel zur Festsetzung des Gestaltungsplans.

Art. 3 Perimeter / Begrifflichkeiten

Der Perimeter ist im Situationsplan eingezeichnet und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. BA3240, exkl. Trottoirfläche der Heinrich Gujer-Strasse in Bauma. Dies entspricht einer Fläche von 4'868.89 m². Die Nutzweise und die Gestaltung des westlichen Teils der Parzelle werden im Rahmen des Wasserbauprojekts für den Lochbach festgelegt. Das Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraum wird im Situationsplan und im Richtprojekt Freiraum als Informationsinhalt dargestellt. Durch die Einträge (Informationsinhalte) «Erschliessungsfläche gemäss Wasserbauprojekt, inklusive Brücken», «Wasserbauprojekt, inklusive Bäume» und «Platzfläche gemäss Wasserbauprojekt» im Situationsplan und durch sämtliche zugehörigen Einträge in den weiteren Unterlagen des Gestaltungsplans entstehen keine Ansprüche auf eine Beanspruchung des Uferstreifens bzw. des künftigen Gewässerraums des Lochbachs durch Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (vgl. Art. 41c GSchV; Uferstreifen gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011) und keine Ansprüche auf eine Überdeckung oder Eindolung bzw. Wiedereindolung des Lochbachs (vgl. Art. 38 Abs. 1 GSchG).

Die verwendeten Begriffe und Messweisen entsprechen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das PBG wurde aber mit Beschluss des Kantonsrats Nr. 5059/2014 an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Die Änderung ist seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Der Regierungsrat hat beim Kantonsrat beantragt, diese Frist um drei Jahre zu verlängern. Das Geschäft ist aktuell noch in Beratung im Kantonsrat. Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde bezüglich der Baubegriffe und Messweisen anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden PBG-Fassung zu beurteilen, welche im Anhang der rechtskräftigen Fassung des PBG abgebildet ist.

Die Gemeinde Bauma hat ihre BZO noch nicht rechtskräftig an die neuen Baubegriffe angepasst. Im Kapitel 9 Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird aufgezeigt, dass der Gestaltungsplan nicht im Konflikt mit den Vorschriften der derzeitigen BZO

steht, also dass keine Regelungslücken bestehen. Soweit weder Baubegriffe noch Messweisen betroffen sind, gelten die Bestimmungen des PBG in der Fassung vom 01.11.2025 (siehe Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften).

Art. 4 Über- und nebengeordnetes Recht

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Bauma (Stand 11. Dezember 2018) sowie neben- und übergeordnetes Recht gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan, sofern in den Vorschriften keine anderslautenden Vorgaben enthalten sind.

Das vorliegende Richtprojekt weicht in folgenden Punkten von der BZO ab (vgl. Kapitel 9.14, Abweichungen Regelbauweise):

- Ausnützungsziffer (72% anstelle von 50%)
- Gebäudelänge (70 m anstelle von 35 m)
- Traufseitige Fassadenhöhe / Gebäudehöhe (vgl. Tabelle 1)
- Grenzabstände / Mehrlängenzuschlag
Kleiner Grenzabstand (0 m anstelle von mind. 5 m) / Mehrlängenzuschlag (0 m anstelle von mind. 5 m)
- Dachgestaltung (Abweichung möglich)
- Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze (0.7 Abstellplatz pro Wohnung anstelle von einem pro Wohnung) und übrige Abstellplätze (es müssen keine Abstellplätze für Kinderwagen realisiert werden)

8.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 (Teil-)Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss

Der Baubereich für Vollgeschosse und Dachgeschoss ist in die Teilbaubereiche A bis C unterteilt. Die Unterteilung orientiert sich am Richtprojekt Architektur und greift die unterschiedlichen Gebäudekubaturen und Dachformen auf. Als Projektierungsspielraum ist horizontal zum Baubereich 1.0 m dazugerechnet worden.

Art. 6 Baubereich Untergeschoss

Der im Situationsplan verzeichnete Baubereich Untergeschoss (gemäss § 275 PBG und § 29 ABV) dient unter anderem der Einstellhalle. Er gewährt gegenüber dem Richtprojekt Architektur einen horizontalen Projektierungsspielraum. Er bezieht sich auf die Grenzen des Perimeters und des Gewässerraums und berücksichtigt die vorhandenen Flächen im Freiraum (Bahngleise).

Art. 7 Grundmasse

Pro Teilbaubereich für Vollgeschosse und Dachgeschoss werden die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale traufseitige Fassadenhöhe sowie die maximale Gesamthöhe festgelegt. Baurechtlich werden im Teilbaubereich B keine Dachgeschosse realisiert, da das oberste Geschoss aufgrund der Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe nicht als Dachgeschoss, sondern als Vollgeschoss gilt. Im Gegensatz dazu wird die Kniestockhöhe im Teilbaubereich A eingehalten, wodurch das oberste Geschoss baurechtlich als Dachgeschoss gilt.

Zum Richtprojekt Architektur wird ein vertikaler Projektierungsspielraum von 0.3 m gewährt, daraufhin wird die Höhenkote auf die nächsten 0.10 m ü. M. aufgerundet. Absturzsicherungen, beispielsweise in Form von Brüstungen entlang der Fassadenlinie, sind zusätzlich zulässig, jedoch höchstens bis 1 m über der definierten Höhenkote. Des Weiteren dürfen technisch bedingte Teile wie z.B. Entlüftungen die maximale Höhenkote überschreiten.

Gemäss §§ 278 und 279 PBG werden die zulässigen Gebäudehöhen durch die erlaubte Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes festlegt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosshöhe mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m sowie zusätzlich mit 1.5 m für die Erhöhung des Erdgeschosses zu rechnen.

Die Bau- und Zonenordnung von Bauma sieht keine spezifischen Gebäudehöhen für die Wohnzone W3 vor, daher findet § 279 PBG Anwendung. Tabelle 1 zeigt die Gegenüberstellung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhen des Richtprojekts Architektur und der Regelbauweise.

Tabelle 1: Vergleich der traufseitigen Fassadenhöhe des Richtprojekts Architektur mit der Regelbauweise

Max. traufseitige Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe)			
	Teilbaubereich A	Teilbaubereich B	Teilbaubereich C
Regelbauweise BZO bzw. PBG	11.9 m (Kniestockhöhe von 0.5 m)	8.1 m	4.8 m
Richtprojekt Architektur	12.0 m	8.05 m	5.15 m
Abweichung Richtprojekt zu Regelbauweise	+ 0.1 m	- 0.05 m	+ 0.35 m

Die maximale traufseitige Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe) überschreitet in den Teilbaubereichen A und C die Vorgaben der Regelbauweise. Diese Überschreitung führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Mit den festgelegten Grundmassen kann im Zusammenhang mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur sichergestellt werden, dass keine kompakte Grossstruktur (Block) entsteht, sondern eine differenziert gestaltete und in die Umgebung integrierte Baute. Mit der Festlegung der Baubereiche für Vollgeschosse und Dachgeschoss, sowie der Geschosshöhe und den Höhenangaben ergibt sich die maximale Ausnützung. Das Richtprojekt weist eine Ausnützungsziffer von 72% aus.

Art. 8 Nutzung

Der Perimeter liegt in der Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Es sind nach Art. 30 BZO mässig störende Betriebe zugelassen, zudem gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung. Das Gebiet ist bereits erschlossen; es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.

In allen Teil-Baubereichen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zugelassen. Im Gestaltungsplan sind Empfindlichkeitsstufen (ES) dementsprechend nutzungskonform zuzuordnen. Die ES III ist nur dann zweckmässig und nutzungskonform, wenn mässig störende Betriebe und Mischnutzung tatsächlich geplant sind. Gemäss Richtprojekt Architektur wird das erste Vollgeschoss gewerblich genutzt. Der Laden weist ein Einzugsgebiet auf, welches über das Quartier hinaus reicht, sodass die ES III nutzungskonform ist. Die beabsichtigte Mischnutzung ist mit den Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt. Aus dem Baurechtsvertrag (2023) mit der Gemeinde geht der Anteil der zu realisierenden gewerblichen Nutzungen hervor.

Art. 9 Kleinbauten und Anbauten

Die Vorschrift ermöglicht die Überdachung der Veloabstellplätze, der Recyclingstation sowie der Abstellanlage für Einkaufswagen. Innerhalb des Uferstreifens bzw. des künftigen

Gewässerraums sind keine Kleinbauten oder Anbauten zulässig.

Der vorgesehene Veloabstellplatz im Süden grenzt an die Parzellengrenze. Damit wird vom vorgeschriebenen Abstand von 3.5 m gemäss § 270 PBG abgewichen, was gemäss § 83 Abs. 1 PBG zulässig ist.

§ 270 PBG gelangt subsidiär zur Anwendung, sofern die BZO keine eigenen Abstandsvorschriften zu Klein- und Anbauten enthält. Im Rahmen der derzeit laufenden Revision der BZO soll mit Art. 42 Abs. 1 BZO (Stand öffentliche Auflage 2026) eine entsprechende Regelung eingeführt werden. Aufgrund der negativen Vorwirkung ist in den Vorschriften ebenfalls aufgeführt, dass im Rahmen des Gestaltungsplans von den Abstandsregelungen der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden darf.

Art. 10 Hochwasser

Die Objektschutzmassnahmen basieren auf dem Hochwasserschutznachweis vom 26. Mai 2026 (vgl. Anhang). Die Höhe des Erdgeschosses (Oberkante des fertigen Bodens) mit 641.90 m ü. M. liegt mehr als 60 cm über dem derzeitigen tiefsten Punkt des Geländes. Diese Höhe reicht, um das Erdgeschoss vor einem eventuellen Übertreten von Wasser über den Tössdamm zu schützen. Wird diese Höhe nicht eingehalten, sind u.a. an Unterkanten von Öffnungen, Fenstern und Türen Massnahmen zu treffen. Da die Gewässerschutzkarte derzeit überarbeitet wird und die Finanzierung des Hochwasserschutzprojekts an der Töss noch nicht gesichert ist, können neue Erkenntnisse zur Hochwassersituation dazu führen, dass die festgelegte Mindestkote für das Erdgeschoss herabgesetzt werden kann. Diese Möglichkeit wird in den Gestaltungsplanvorschriften ausdrücklich vorgesehen.

Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass die Ost-West Passage im Süden des Gebäudes als Abflusskorridor bestehen bleibt, um eine Nachbargefährdung des Sport- und Schulgeländes zu verhindern. Aufgrund des Gefälles ist ein Schutz der West- und Südfassade nicht nötig.

Die auszuführenden Massnahmen eignen sich ebenfalls zur Abwehr von Oberflächenwasser.

8.3 Gestaltung

Art. 11 Grundsatz

Die gestalterischen Grundsätze leiten sich aus dem Richtprojekt Architektur und dem Richtprojekt Freiraum ab. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes Architektur wurde insbesondere auf die Formensprache, Gliederung und Massstäblichkeit der Baute im Zusammenhang mit dem Ortsbild geachtet. Das Richtprojekt Architektur gewährleistet mit der vorgesehenen Fassaden- und Materialgestaltung eine gute Einordnung ins Ortsbild. Die Interessen des ISOS sind gewahrt (vgl. Kapitel Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter). Des Weiteren soll ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Art. 12 Richtprojekte

Das künftige Bauprojekt hat die gestalterischen Qualitäten der beiden Richtprojekte Architektur und Freiraum aufzunehmen. Die wesentlichen Aspekte der Richtprojekte umfassen insbesondere die städtebauliche Gestaltung des Gebäudes im Zusammenhang des Ortsbildes und diejenige des öffentlichen Raums sowie das Nutzungskonzept.

Art. 13 Dachgestaltung

Gemäss Art. 26 BZO sind in der Wohnzone 3 nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27° alter Teilung zulässig. Für eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Mit den Gestaltungsplanvorschriften zur Dachgestaltung wird aufgrund der umliegenden Gebäude festgelegt, dass in den Teilbaubereichen A und B nur Satteldächer zulässig sind. Es

kann von der in der BZO vorgegebenen Dachgestaltung abgewichen werden, sofern sich die Ausgestaltung des Daches an den im Tösstal typischen historischen Gebäuden der Textilindustrie orientiert. Das Gebäude orientiert sich zudem mit seinem Doppelgiebel ortseitig zum Bahnhofsplatz hin. Folglich ist nur eine Firstrichtung Ost-West zulässig. Für den Teilbaubereich C ist ein Flachdach vorgesehen. Dieses dient als ungedeckter Freiraum für die Bewohnenden.

Dachaufbauten sind im Teilbaubereich A zulässig. Dacheinschnitte sind aufgrund der Einordnung nicht zulässig. Nach § 292 PBG dürften Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten. Die Gestaltungsplanvorschriften legen das Verhältnis der Fassadenlänge zur Dachbreite pro Dachseite gemäss Richtprojekt Architektur fest.

8.4 Freiraum und Ökologie

Art. 14 Grundsatz Freiraum und Ökologie

Das Richtprojekt Freiraum ist wegleitend für den gestalterischen Grundsatz von Freiraum und Ökologie. Mit den Aussenräumen wird eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Den Anliegen der Ökologie wird Rechnung getragen. Die Bebauung sowie die Erschliessungsflächen, welche auch für den Warenumschlag ausreichend dimensioniert werden müssen, wurden so gering wie möglich dimensioniert. Des Weiteren führt die Ausdolung des Lochbachs insgesamt zu einem erheblichen ökologischen Mehrwert gegenüber der Situation vor Abbruch des Alten Landi.

Im Perimeter sind einheimische, standortgerechte und klimaresistente Arten zu verwenden. Es sind Hecken und Sträucher zu pflanzen. Diese dienen als Abtrennung, insbesondere gegenüber dem nördlich angrenzenden Bahnareal. Die Bäume müssen nicht zwingend exakt an den im Situationsplan vorgesehenen Standorten und in der angegebenen Anzahl gepflanzt werden; ihr Erhalt ist jedoch sicherzustellen. Dies bedeutet unter anderem, dass gemäss dem Merkblatt «Baumgruben mit Baums substrat 2.0» (2017) sowie der SIA-Norm 318:2009 Garten- und Landschaftsbau eine wasserdurchlässige und nicht befahrbare Fläche von mindestens 6 m² pro Baum vorgesehen werden muss. Anstelle einer vorgegebenen Tiefe bzw. eines Volumens ist sicherzustellen, dass der Unterboden mit der Baumgrube verbunden ist, damit ein möglichst ungestörter Feuchtigkeitsaustausch zwischen Atmosphäre und Grundwasser sichergestellt ist. Die südliche Reihe mit offenen Abstellplätzen ist zwingend mit Bäumen zu untergliedern, welche in einer Reihe anzuordnen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die im Richtprojekt Architektur vorgesehenen Baumgruben durchgehend mit dem Unterboden verbunden sind. Gegenüber der Schule ist für Fussgängerinnen und Fussgänger respektive den Langsamverkehr eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Art. 15 Grünflächen

Im Situationsplan wird die Grünfläche als wichtiger Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten und als Beitrag zur Förderung der Biodiversität ausgewiesen. Zudem befinden sich im Teilbaubereich C über dem ersten Vollgeschoss im gemäss wegleitendem Richtprojekt Freiraum intensive und extensive Grünflächen, welche diesen Ansatz ebenfalls unterstützen (Dachgarten).

Jener Teil der Grünfläche, die als Notzufahrt dient, hat sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinien) zu richten. Die im Situationsplan vorgesehenen Notzufahrt(-sflächen) sind

entsprechend den FKS-Richtlinien auszugestalten, und die Zugänglichkeit für Not- und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit zu gewährleisten. Die Notzufahrt muss die notwendige Bodendruckfestigkeit aufweisen. Die entsprechenden Bewegungs- und Stellflächen sind in der Studie Verkehr und im Richtprojekt Freiraum ausgewiesen.

Art. 16 Ruhe- und Erholungsfläche

Gemäss Art. 52 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Wohnfläche zu schaffen. Aufgrund der Realisierung von Alterswohnungen kann eher von Ruhe- und Erholungsflächen ausgegangen werden. Im Richtprojekt Architektur (vgl. Abbildung 23) werden die Flächen, welche der Ruhe und Erholung dienen (Dachgarten, Grüntasche) ausgewiesen; aufgrund ihrer hohen Qualität wird zudem die Fläche des Dorfplatzes dazugerechnet.

Wohnflächen	3'130m ²
Dachgarten	403m ²
Grüntasche	105m ²
Dorfplatz	353m ²
Total Ruhe- und Freiflächen	861m²
Anteil Ruhe- und Freiflächen	0.28

Grundstücksfläche	4'886m ²
Gebäudegrundfläche	1'870m ²
Umgebungsfläche	3'016m ²
Grünfläche Umgebung	1'184m ²
Grünfläche Dachgarten	239m ²
Grünfläche unter Brücken	129m ²
Total Grünflächen	1'552m²
Anteil Grünflächen	0.51
Anteil Hartflächen	0.49

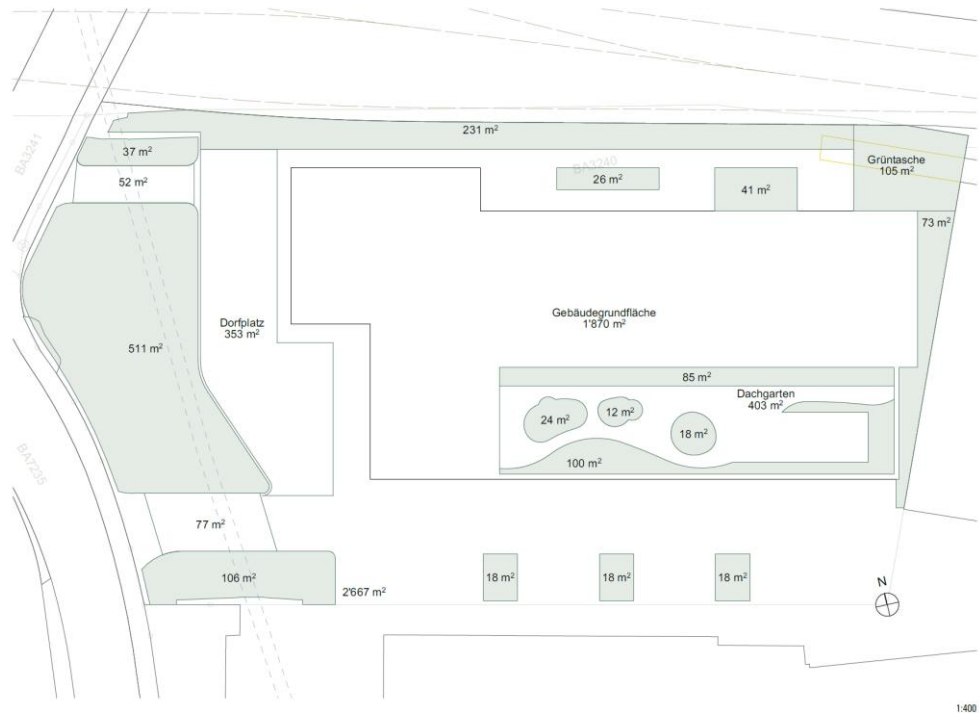


Abbildung 23: Nachweis Einhaltung der 15% Ruhe- und Erholungsfläche (barchitekten, 2026)

Art. 17 Platzfläche

Die Platzfläche dient als gemeinschaftlicher öffentlicher Aussenraum und soll benutzerfreundlich und attraktiv gestaltet werden. Eine wasserdurchlässige Bodenbedeckung wie z.B. eine Chaussierung ermöglicht vielseitige Nutzungen, zum Beispiel den in Bauma stattfindenden Püürinnemärt, und reduziert gleichzeitig die Oberflächenversiegelung und den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Zudem dient sie als Anlieferungsfläche für das Gewerbe im Norden und in den Obergeschossen. Der Platz mit den umliegenden öffentlichen Räumen hat einen hohen Identifikationswert für die Siedlung.

Die Materialisierung und die Nutzungen der innerhalb des Gewässerraumes liegenden Teile der Platzfläche werden im Richtprojekt Freiraum definiert und sind mit dem Wasserbauprojekt abgestimmt.

Art. 18 Bahngleise

Der nördlichste Teil des Perimeters wird geringfügig durch Bahngleise tangiert, diese sollen bestehen bleiben.

Art. 19 Umgebungsplan	Der Umgebungsplan ist ein wichtiges Element der Qualitätssicherung und muss mit dem Baugesuch eingereicht werden. Dies entspricht den Vorgaben von § 238a PBG. In den Gestaltungsplanvorschriften wird lediglich die zusätzliche Anforderung verankert, dass der Umgebungsplan durch ein Landschaftsarchitekturbüro zu erstellen ist und sinngemäss dem begleitenden Richtprojekt Freiraum entsprechen muss.
Art. 20 Lichtemissionen	<p>Insbesondere im Uferbereich lebende Tierarten (Insektenfauna, Fledermäuse, etc.) können durch Lichtemissionen stark beeinträchtigt werden. Zum Uferstreifen zugewandte, sichtbare Lichtquellen sind zu minimieren (bspw. Leuchtreklamen soweit möglich ausschalten).</p> <p>Generell können Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Mit der entsprechenden Gestaltungsplanvorschrift wird sichergestellt, dass Lichtemissionen minimiert werden, die den Lebensraum von Zwergfledermaus, Wasserinsekten, sowie anderer lichtsensibler Arten beeinträchtigen.</p>
Art. 21 Vogelfreundliche Bauweise	Gebäude, insbesondere solche mit transparenten oder spiegelnden Fassaden, stellen ein Kollisionsrisiko für Vögel dar. Mit dem neuen Gebäude nimmt die Fensterfläche im Raum zu, womit die Kollisionsrisiken erhöht werden. Es existieren viele Möglichkeiten zur Eindämmung dieses Risikos durch eine vogelverträgliche Bauweise gemäss der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012). So sind grosse Glasflächen durch Markierungen wie z. B. strukturierte, geätzte, semitransparente oder mit Mustern versehende Gläser für Vögel erkennbar zu gestalten. Spiegelungen sind zu vermeiden. Weitere Massnahme können externe Elemente wie Sonnenschutz oder Bepflanzung sein.

8.5 Erschliessung und Parkierung

Art. 22 Erschliessung	<p>Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt für den gesamten motorisierten Verkehr (Kundinnen und Kunden, Anlieferungen, Bewohnende, Allgemeinheit) sowie den Veloverkehr über die Heinrich Gujer-Strasse im Süd-Westen und eine Brücke über den Lochbach. Entlang des nördlichen Randes des Perimeters führt eine zweite Brücke über den Lochbach. Sie dient primär dem Fuss- und Veloverkehr. Diese Verbindung dient nur in aussergewöhnlichen Fällen als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und ist mit einem Poller zu sperren (durch die Einsatzdienste demontierbar). Die Brücken über den Lochbach sind aus Gründen der ökologischen Vernetzung möglichst weit auseinander zu platzieren und Bauelemente wie Pfeiler, Stützen oder Widerlager dürfen nicht in das Abflussprofil des Lochbachs ragen. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die Kundinnen und Kunden sowie die Allgemeinheit erreichen die Einstellhalle im Teilbaubereich C von Süden her. Die Erschliessungsfläche ist im Bereich der Gebäudezugänge mit Asphalt oder Ort beton auszugestalten. Das Richtprojekt Freiraum ist begleitend.</p> <p>Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wurde anhand verschiedener Varianten im südwestlichen Bereich des Gebäudes geprüft (vgl. Kapitel 6).</p> <p>Die Festlegung einer Zu- und Wegfahrt mit Querung des Gewässerraums liegt im öffentlichen Interesse, ist standortgebunden und somit aus wasserbaulicher Sicht genehmigungsfähig, sofern die Baubewilligung für die Querung des Lochbachs im Bereich der Uferstreifen und des Gerinnes nur erteilt wird, wenn das Wasserbauprojekt spätestens gleichzeitig mit</p>
-----------------------	--

dem Bauvorhaben realisiert wird. Für den Fussverkehr sind neben den Verbindungen zur Heinrich Gujer-Strasse auch Verbindungen nach Süden und Osten zum Nachbargrundstück sicherzustellen.

Art. 23 Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen ergibt sich aus der Studie Verkehr von Viatron (siehe Anhang und Kapitel 9.14). Konkret bedeutet dies, dass für die Wohnnutzung (exklusiv Gästezimmer) pro Wohnung 0.7 Parkplätze vorgesehen sind, was insgesamt 17 Stellplätze ergibt. Zusätzlich sind 3 Parkplätze für Besuchende zur Verfügung zu stellen. Dazu kommen die vorzusehenden Parkplätze für die Nicht-Wohnnutzung. Insgesamt ergibt das einen Bedarf von 60 bis 92 Parkplätzen. Sowohl für die im Richtprojekt vorgesehenen 60 Parkplätze als auch für die maximal zulässigen 92 Parkplätze gemäss Gestaltungsvorschriften können die Planungswerte eingehalten werden (vgl. Lärmgutachten).

Die Parkplätze, welche nicht den Bewohnenden der Wohnnutzung zugeordnet sind, können ausserhalb der Öffnungszeiten der Gewerbeflächen durch die Allgemeinheit mitbenützt werden. Darüber hinaus darf der Minimalbedarf, der nicht für die Bewohnenden der Wohnnutzung zugeordneten Parkplätze, nicht für eine spezifische Nutzung reserviert oder vermietet werden, sondern müssen für Beschäftigte, Besuchende und Kundschaft frei wählbar sein. Dies ermöglicht bei einer Realisierung des Minimalbedarfs aufgrund der unterschiedlichen Auslastungskurven der Parkplätze die Mehrfachnutzung dieser und erhöht damit die tatsächliche Kapazität der Parkierungsanlage.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Elektromobilität sind Neubauten und bestehende Bauten mit entsprechenden Infrastrukturen auszustatten. Richtungsweisend ist dabei die SIA-Norm 2060:2020. Die Ausbaustufe B verpflichtet zur Gewährleistung der Einrichtung der Anschlussleitung (Gebäudezuleitung).

Die Parkplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen. Lediglich für die Kurzzeitparkierung sind maximal 10 oberirdische Parkplätze gestattet. Dies verhindert einerseits das unerwünschte Parkieren am Rand des Areals, andererseits ermöglicht es einen kurzen Besuch des Gewerbes oder der Bewohnerinnen und Bewohner. Da die Einfahrt der Einstellhalle am Ende der Kurzzeitparkierungen liegt, müssen Kundinnen und Kunden nicht lange nach einem freien Parkplatz Ausschau halten. Sie werden intuitiv geleitet: Ist noch ein oberirdischer Platz frei, erkennen sie dies sofort. Andernfalls fahren sie direkt in die Tiefgarage.

Der begrünte sowie sickerfähige Parkplatz fördert zudem den natürlichen Wasserkreislauf und unterstützt die Biodiversität.

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder ergibt sich aus der Richtlinie, wonach pro 10 Abstellplätze für Personenwagen ein Abstellplatz für Motorräder vorzusehen ist. Diese sind im Richtprojekt Architektur in der Einstellhalle geplant.

Art. 24 Parkierung für Velos

Die Anzahl Veloabstellplätze ergibt sich aus der Studie Verkehr von Viatron. Es sind für die Bewohnenden 28 Veloabstellplätze und für die Mitarbeitenden und Kunden weitere 25 Abstellplätze vorzusehen. Es wird zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen differenziert. Kurzzeit-Veloabstellplätze sind ebenerdig und witterungsgeschützt anzuordnen. Langzeit-Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden und sind mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auszustatten.

Auf eine Vorschrift, wonach bei Mehrfamilienhäusern Abstellplätze für Kinderwagen in der Nähe des Hauseinganges vorzusehen sind, wird aufgrund der Zielgruppe für altersgerechtes Wohnen verzichtet. Folglich darf von Art. 50 Abs. 2 BZO abgewichen werden und es müssen keine Abstellplätze für Kinderwagen erstellt werden.

Art. 25 Notzufahrt

Jene Flächen, die als Notzufahrt dienen, haben sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinien) zu richten. Die im Situationsplan vorgesehenen Notzufahrten sowie die benötigten Bewegungs- und Stellflächen sind entsprechend den FKS-Richtlinien auszugestalten, und die Zugänglichkeit für Not- und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit zu gewährleisten. Die Notzufahrt muss die notwendige Bodendruckfestigkeit aufweisen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Art. 26 Entwässerung

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal, einschliesslich aller Versickerungs- und Retentionsanlagen, vorzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der Richtlinie Regenwasserentsorgung des AWEL zu berücksichtigen. Die Entwässerung ist bereits im Richtprojekt Freiraum mitgedacht worden (vgl. Umgebungsplan von Arcoplan KLP).

Art. 27 Energie

Die benötigte Wärme wird durch ein erneuerbares Heizsystem bereitgestellt. Die PV-Anlage soll dabei mindestens einen Teil des zur Wärmeerzeugung benötigten Energiebedarfs decken. Für eine gute Einordnung sind Indach-Photovoltaik-Anlagen zu wählen.

Art. 28 Entsorgung

Die Container für die Abfallsammlung werden im Innern der Gebäude aufgestellt und am Abfuhrtag über das Dock abgewickelt (vgl. Situationsplan Entsorgung (Lage schematisch)).

8.7 Schlussbestimmung

Art. 29 Inkrafttreten

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind oder allfällige Rekurse rechtsgültig erledigt sind, hat die Gemeinde das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem vom Gemeinderat individuell festgelegten Datum ist die Planung rechtskräftig.

9 Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter

Das nachfolgende Kapitel wägt die Auswirkungen der Planung gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan auf die betroffenen Schutzgüter und deren relevanten Interessen ab.

9.1 Ermittlung der relevanten Interessen

Relevante Bundesinteressen

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Bundesinteressen von Bedeutung:

- Ortsbildschutz gemäss Art. 1 NHG
- Lärmschutz gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG
- Haushälterische Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 und 3 RPG
- Schutz von Tier- und Pflanzenarten gemäss Art. 18 NHG
- Erschliessung mit dem ÖV gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG
- Nutzung brachliegender Bauzonen ÖV gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG
- Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern gemäss Art. Art. 1, Abs. 2 RPG
- Grünflächen und Bäume in Siedlung erhalten gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG
- Gewässerschutz und Grundwasserschutz gemäss Art. 1 GSchG und § 86 WsG ZH
- Hochwasserschutz gemäss Art. 1 WBG
- Schutzraumbaupflicht gemäss Art. 60ff. BZG

Weitere Interessen

Neben den Bundesinteressen sind auch verschiedene kantonale und kommunale Anliegen relevant (vgl. Kapitel 2). Da im vorliegenden Fall Direktanwendungen des ISOS in Betracht fallen, konzentriert sich die nachfolgende Abwägung der Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter in erster Linie auf jene weiteren Bundesinteressen, die dem Ortsbildschutz gemäss NHG gegenüberzustellen sind. Die kantonalen und kommunalen Interessen werden jedoch zur Einordnung und Gewichtung der Bundesinteressen mitberücksichtigt.

9.2 Gewichtung der Interessen

Die identifizierten relevanten Interessen werden nach folgender Skala gewichtet: sehr wichtig und wichtig

Interesse	Gesetz	Erläuterung	Gewichtung
Ortsbildschutz	Art. 1 NHG	Das Ortsbild von Bauma ist von nationaler Bedeutung, entsprechend ist dem Ortsbildschutz grundsätzlich ein sehr grosses Interesse beizumessen.	sehr wichtig
Lärmschutz	Art. 3 Abs. 3 RPG	Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst verschont werden. Auf das Areal wirken Lärmimmissionen von der Strasse sowie der Eisenbahn, zudem führen die Nutzungen auf dem Areal ebenfalls zu Lärmemissionen.	wichtig
Haushälterische Nutzung des Bodens	Art. 1 und 3 RPG	Der Wunsch nach der haushälterischen Nutzung des Bodens ist eine zentrale raumplanerische Aufgabe und daher sehr gross zu gewichten. Sie entspricht	sehr wichtig

Interesse	Gesetz	Erläuterung	Gewichtung
		auch den regionalen und kantonalen Planungsabsichten, welche eine moderate Siedlungsentwicklung in Bauma vorsehen.	
Schutz von Tier- und Pflanzenarten	Art. 18 NHG	Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Im Vordergrund stehen Massnahmen ausserhalb des Siedlungsraum, jedoch sind die Interessen auch innerhalb des Siedlungsraums zu berücksichtigen.	wichtig
Wohngebiete an gut mit dem ÖV-Erschlossenen Lagen planen	Art. 3 Abs. 3 RPG	Wohn- und Arbeitsgebiete sind an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.	wichtig
Nutzung brachliegender Bauzonen und Siedlungsentwicklung nach Innen lenken	Art. 3 Abs. 3 RPG Art. 1 Abs. 2 RPG	Treffen von Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden Flächen in Bauzonen. Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Die Gemeinde möchte das Gebiet seit längerem mit einer Überbauung aufwerten.	sehr wichtig
Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern	Art. Art. 1, Abs. 2 RPG	Die Gemeinde kam zum Schluss, dass das Areal aufgrund seiner Lage für die Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung ist. Damit die Gemeinde ihre Funktion als Subzentrum wahrnehmen kann (gemäss regionalem Richtplan), ist eine zeitgemässe Entwicklung des Areals wichtig.	sehr wichtig
Grünflächen und Bäume in Siedlung sichern	Art. 3 Abs. 3 RPG	Angesichts der zunehmenden Hitzebelastung infolge des Klimawandels und dem im u.a. im PBG verankerten Anspruch nach klimaangepasster Siedlungsentwicklung ist dieses Interesse an der Sicherung von Grünflächen und Bäumen wichtig.	wichtig
Gewässerschutz und Grundwasserschutz	Art. 1 GSchG und § 86 WsG Kanton Zürich	Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au und Ao. Mit den gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Des Weiteren dürfen bauliche Eingriffe dürfen die Nutzbarkeit unterirdischer Gewässer nicht wesentlich beeinträchtigen. Jegliche Bauten, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, sind zu vermeiden.	sehr wichtig
Hochwasserschutz	Art. 1 WBG	Da gemäss kantonomer Gefahrenkarte Teile des Gestaltungsplanperimeters in einem Gebiet mit geringer Hochwassergefahr und Restgefährdung liegen, ist dem Hochwasserschutz eine grosse Bedeutung beizumessen.	sehr wichtig

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf die Interessen aus Kapitel 9.1 beurteilt.

Die Auswirkungen werden hierfür in folgende Kategorien eingeteilt:

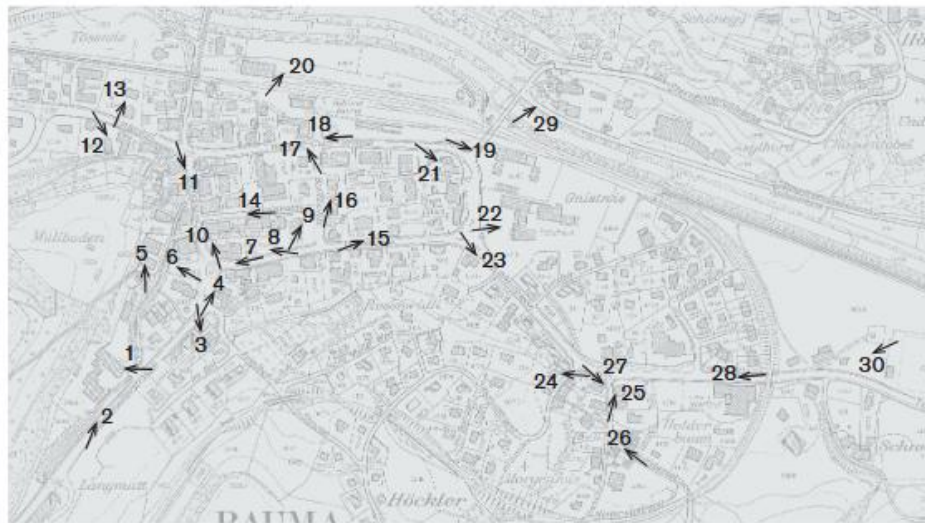
- Positiv: Verbesserung gegenüber der heutigen Situation
- Neutral: keine Veränderung, oder Kompensation durch anderweitige Massnahmen
- Negativ: Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation

9.3 Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Erarbeitung der Richtprojekte sowie des Wasserbauprojekts erfolgte in intensivem Austausch mit den kantonalen Fachstellen für Ortsbildschutz und für Wasserbau. Die Richtprojekte wurden dabei kontinuierlich weiterentwickelt, mit dem Ziel, ein Projekt zu entwickeln, das sich optimal ins Ortsbild einfügt.

Element	Erhaltungsziel	Bedeutung	Auswirkungen des Gestaltungsplans auf das Ortsbild
Baulich durchmischte Zentrumserweiterung (U-Zo, V)	b, besondere Bedeutung	Sehr gross	Auswirkungen: neutral / positiv Grundsätzlich steht der Alte Landi (Einzelobjekt 0.0.12) nicht mehr. Dennoch ist es im Rahmen der Umgebungszone U-Zo V wichtig, die besonderen Eigenschaften der Umgebung zu wahren, wozu auch der abgebrochene Landi gehört. Entscheidend ist, das neue Bauvorhaben optimal in die Umgebung einzuordnen und den Bezug sowohl zu den historischen Gewerbebauten als auch zum ehemaligen Alten Landi gerecht zu werden. Folglich wurde im Richtprojekt Architektur in Anlehnung an die historischen Bauten der Textilindustrie entlang der Bahn durch das Tösstal ein Riegel projiziert, der sich in Geschossigkeit, Länge und Tiefe an den Dimensionen dieser Gebäude orientiert.
Ehem. Landwirtschaftliche Genossenschaft (0.0.12)	A	Sehr gross	Die mehrgeschossigen Gebäudeteile sind jeweils mit Schrägdächern versehen, deren Ausgestaltung und Neigung sich wiederum an den historischen Industriegebäuden orientieren. So auch die Fassadengestaltung und -gliederung. Die Silhouette des Gebäudes interpretiert die ehemalige Form des Riegelgebäudes als eine zeitgemässe Hommage an das ursprüngliche Bauwerk des Alten Landi.
Zwei traufständige Giebelbauten (0.0.15)	Keines (Hinweis)	Eher gering	Dies ist gemäss kantonalen Rückmeldung (Mail vom 12.09.2025) nachvollziehbar: Die Volumen- und Fassadenstudie wird als stimmig bewertet, da der Bezug zu den historischen Gewerbebauten klar hergestellt wird. Zudem wurde seitens des Ortsbildschutzes in einer Rückmeldung vom 08.10.2025 bestätigt, dass die aufgezeigte Ausgestaltung der Dachausbauten in Ordnung ist.
Wohnhaus mit ehem. Stallteil (0.0.16)	Keines (Hinweis)	Eher gering	Des Weiteren wurde darauf geachtet, den Sichtbezug vom Bahnhofplatz zum Alten Landi (vgl. Abbildung, Punkt 19) sowie den Umstand aufzunehmen, dass die historische Baute gegenüber dem Bahnhofplatz lag und gemeinsam mit dem Schulensemble das Zentrum von Bauma bildete und den Bahnhofplatz nach Osten hin räumlich fasste. Dieser städtebauliche Zusammenhang wurde im Richtprojekt Architektur bewusst aufgegriffen.

Element	Erhaltungsziel	Bedeutung	Auswirkungen des Gestaltungsplans auf das Ortsbild
---------	----------------	-----------	--



Plangrundlage: Übersichtsplan Kanton Zürich UP5, Reproduktionsbewilligung: Amt für Raumentwicklung
 Fotostandorte 1 : 10 000
 Aufnahmen 2012: 1–30t

Um gegenüber der Ostseite erneut einen klaren räumlichen Abschluss zum Bahnhofplatz zu schaffen, wird das charakteristische Profil des ehemaligen Riegels als raumbildendes Element verdoppelt. Die neue Überbauung fungiert damit als städtebauliches Scharnier zwischen Zentrum, Weiler, Bahn und Töss und knüpft in ihrer architektonischen Gestaltung an das industrielle Erbe des Tössstals an. Zusammen mit dem Schulensembel entlang der Heinrich Gujer-Strasse setzt sie einen markanten architektonischen Akzent im Siedlungsgefüge.

Katholische Kirche (0.0.11)	Keines (Hinweis)	Eher gering	Auswirkung: neutral Die reduzierte Gebäudehöhe sowie die zurückversetzte Fassadenflucht der projektierten Baute nehmen einerseits Bezug auf die benachbarte Schule und andererseits auf die gegenüberliegende Kirche und tragen damit wesentlich zu einer ortsbildgerechten Einordnung bei.
Oberstufenschulanlage (0.0.14)	Keines (Hinweis)	Eher gering	
Mächtige Laubbäume (0.0.13)	Keines (Hinweis)	Eher gering	Auswirkungen: positiv Die mächtigen Laubbäume bleiben durch den Gestaltungsplan unberührt. Die geplante Offenlegung des Bachs und die Festsetzung der Baumreihe entlang der südlichen Parzellengrenze wirken sich sogar positiv auf den Grünraum aus. In einer Rückmeldung des Kantons vom 12.09.2025 wurde zudem angeregt, die südliche Baumreihe bei den offenen Abstellplätzen zu ergänzen und dadurch den Bereich besser zu gliedern. Dies wurde entsprechend in den Gestaltungsplanvorschriften verankert.

9.4 Auswirkungen auf den Lärmschutz

Auswirkungen: Neutral

Mit dem Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass das Vorhaben alle lärmschutzrechtlichen Vorgaben einhält. Damit kann aufgezeigt werden, dass das Areal vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen durch Lärm bestmöglich geschützt wird und auch die Umwelt nicht übermässig belastet wird.

9.5 Haushälterische Bodennutzung

Auswirkungen: Positiv

Versiegelung

Mit dem Vorhaben entsteht zwar versiegelte Fläche, diese wird jedoch – im Vergleich zur einst überbauten Parzelle – teilweise durch neue, kleinere Grünflächen und durch die Offenlegung des Lochbachs kompensiert. Die Qualität der Lebensräume wird gegenüber der früheren Umgebung durch die Offenlegung des Lochbachs zudem deutlich verbessert.

Nutzungsdichte

Bewohnende		
Typ	Anzahl	Personen pro Wohnung nach BFS
2.5 Zimmer	17	1.3
3.5 Zimmer	7	2.2
Total Bewohnende		27
Bewohnende / ha		56
Beschäftigte		
Annahme total Beschäftigte		20
Beschäftigte / ha		41
Personen / ha		97

Gemäss Richtprojekt Architektur und der Umrechnungshilfe des Bundesamtes für Statistik (BFS, Personen pro Wohnung nach Gebäudekategorie und Wohnungsgrösse, 2023) beträgt die prognostizierte Nutzungsdichte für das vorliegenden Projekt rund 97 Personen / ha. Damit wird die im regionalen Raumordnungskonzept für das vorliegende Gebiet eingeteilte Dichtestufe von 50 – 100 P / ha eingehalten.

Die Entwicklung erfolgt auf einer rechtsgültigen und brachliegenden Bauzone. Das Projekt schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht die erwünschte Nutzungsdichte. Somit leistet es einen sehr wesentlichen Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens.

9.6 Schutz von Tier- und Pflanzenarten

Auswirkungen: Positiv

Trotz der baulichen Eingriffe – wie der Erstellung des Gebäudes mit Fensterflächen und der Neuversiegelung bestimmter Flächen – ist die Gesamtwirkung des Gestaltungsplans auf die Tier- und Pflanzenarten positiv zu bewerten. Durch die verbindlichen Bestimmungen zum

Schutz vor Lichtemissionen sowie zur vogelfreundlichen Bauweise wird den potenziell negativen Auswirkungen wirksam entgegengehalten. Darüber hinaus entsteht durch die Offenlegung des Lochbachs wertvoller neuer Lebensraum, der die ökologische Situation des Areals zusätzlich verbessert.

9.7 Wohngebiete an gut mit dem ÖV-Erschlossenen Lagen planen

Auswirkungen: Positiv

Mit der Studie Verkehr wird nachgewiesen, dass das Vorhaben, welches einerseits publikumsorientierte Nutzungen und andererseits ein Wohnangebot für möglicherweise mobilitätseingeschränkte Personen beinhaltet, mit allen relevanten Verkehrsträgern gut erschlossen werden kann.

Das Areal befindet sich in fussläufiger Distanz zum Bahnhof. Angebote für die Nahversorgung sowie eine Bäckerei mit Restaurationsbetrieb befinden sich auf dem Areal selber und sind für die Bewohnenden des Areals somit ebenfalls zu Fuss erreichbar. Der Laden und das Restaurant sind auch für ausserhalb des Areals wohnhafte Menschen mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar, sie befinden sich gegenüber weiten Teilen des Siedlungsgebiets des Dorfes Bauma in fussläufiger Distanz. Auch die Anbindung an das Velowegnetz und an die Naherholungsgebiete ist sichergestellt.

9.8 Nutzung brachliegender Bauzonen und Siedlungsentwicklung nach Innen

Auswirkung: Positiv

Altersgerechte Wohnungen als wichtiger Bestandteil der Innenentwicklung

Die in den Obergeschossen vorgesehenen altersgerechten Wohnungen sind aus raumplanerischer Sicht sehr zu begrüssen. Wie zahlreiche Umfragen gezeigt haben, möchte ein grosser Teil der Menschen den Lebensabend im vertrauten Umfeld verbringen. Obwohl der Unterhalt der oft grosszügig bemessenen Einfamilienhäuser und ihres Umschwungs im Alter oftmals beschwerlich wird, bleiben viele Menschen weiterhin in ihren Einfamilienhäusern. Ein wichtiger Grund hierfür ist das Fehlen altersgerechter Wohnungen im Ort. Mit dem vorliegenden Projekt sollen nun eben diese altersgerechten Wohnungen geschaffen werden. Somit besteht die Hoffnung, dass die Einfamilienhäuser frei werden und neu von Familien mit Kindern bewohnt werden können. So kann die Nutzungsdichte erhöht werden, ohne dass die bauliche Dichte massgeblich verändert wird.

9.9 Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern

Auswirkung: Positiv

Grossverteiler, Restaurant und Spitex stärken Zentrumsfunktion

Gemäss dem Zukunftsbild 2030 im regionalen Raumordnungskonzept soll Bauma als Subzentrum gestärkt werden. Der im Erdgeschoss vorgesehene Grossverteiler, der Bäckerei mit Restaurationsbetrieb und ein möglicher Spitex-Stützpunkt tragen wesentlich dazu bei, dass dieses Ziel erreicht werden kann.

Des Weiteren wird mit der Bereitstellung des Marktplatzes ein attraktiver, öffentlicher Aussenraum geschaffen, was das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben fördert.

9.10 Grünflächen und Bäume in Siedlungen sichern

Auswirkung: Positiv

Die notwendig versiegelten Flächen wie Gebäude-, Erschliessungs- und Platzflächen sind auf das Mindestmass beschränkt. Mit der Ausdolung des Lochbachs wird ein erheblicher ökologischer Mehrwert geschaffen. Auch auf dem Areal selbst wird wo immer möglich den Bedürfnissen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. So sind in den nicht beanspruchten Randgebieten ökologisch wertvolle Grünflächen anzulegen. Überall wo eine Versiegelung des Bodens nicht aus verkehrlichen Gründen zwingend erforderlich ist, wird eine Materialisierung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgegeben. Es sind Bäume zu pflanzen und deren Erhalt sicherzustellen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte und klimaresistente Pflanzen zu wählen. Das Richtprojekt Freiraum ist bezüglich der Qualitäten der Freiraumgestaltung wegleitend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss ein Umgebungsplan eingereicht werden, welcher von einem Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde.

9.11 Gewässerschutz und Notzufahrten

Auswirkungen: Positiv

Gewässer

Im Jahr 2011 hat der Bund das revidierte Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen.

Zulässige Nutzung Gewässerraum

Für Gebäude, Anlagen und Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV). Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Auch ist es nicht möglich, Plätze anzulegen, Aussenmöbel vorzusehen oder das Terrain anzupassen. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig und es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Der Uferstreifen ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 GSchG).

Notzufahrten

Im Rahmen der Erarbeitung der Richtprojekte erfolgte ein Austausch mit dem Baukontrolleur Rinor Osmani von Geoinfra bezüglich der erforderlichen Notzufahrten. Nachfolgend ist die am 7. November 2025 erhaltene Stellungnahme wiedergegeben:

«Im Rahmen der Prüfung des Richtprojekts zum Gestaltungsplan «Alter Landi» in Bauma wurde die Frage der Feuerwehzufahrt beurteilt. Nach gemeinsamer Beurteilung durch die Feuerpolizei und den Feuerwehrkommandanten Beat Bosshard kommen wir zum Schluss, dass nur die nördliche Brücke als Feuerwehzufahrt geeignet ist.

Die südliche Brücke erweist sich als untauglich, da gemäss Richtprojekt auf der Nordseite ein mehrgeschossiger Hochbau mit Wohnungen über einem Sockelbau vorgesehen ist. Für eine sichere Personenrettung muss das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr die Längsfassade

auf der Nordseite anfahren können, um im Ereignisfall auch eingeschlossene Personen aus den oberen Geschossen retten zu können. Der Sockelbau verhindert jedoch eine Rettung von der Südseite her.

Gemäss Kapitel 1 der FKS-Richtlinie «Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein.

Würde auf die nordseitige Brücke verzichtet, müsste das Hubrettungsfahrzeug die südseitige Brücke nutzen und wäre dort mit zeitlichen Verzögerungen konfrontiert – etwa durch temporäre Hindernisse wie Marktstände, Aussenverkauf, Tische, Sonnenschirme etc. Dies würde im Ereignisfall eine rechtzeitige Rettung von Personen gefährden und widerspräche dem Zweck der genannten Richtlinie.

Aus feuerpolizeilicher und einsatztaktischer Sicht ist deshalb die Realisierung der nordseitigen Feuerwehruzufahrt zwingend erforderlich.»

Im Rahmen der 1. Vorprüfung des Gestaltungsplans hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft rückgemeldet, dass die Festlegung (Zu- und Wegfahrt) im öffentlichen Interesse liegt, standortgebunden und folglich aus wasserbaulicher Sicht genehmigungsfähig ist, sofern die Ergänzung vorgenommen wird, dass die Baubewilligungen für die Querung (in Form einer Brücke) des Lochbachs im Bereich der Uferstreifen und des Gerinnes des Lochbachs nur erteilt werden können, wenn das Wasserbauprojekt spätestens mit dem Bauvorhaben realisiert wird. Dies wurde in den Gestaltungsplanvorschriften entsprechend aufgenommen.

Dies entspricht auch der kantonalen Rückmeldung (Mail vom 12.09.2025): *«Damit eine Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden kann, gilt es Richtprojekt und Bachprojekt aufeinander abzustimmen und deren wesentliche Inhalte in den Gestaltungsplan bzw. ein Wasserbauprojekt zu überführen.»*

Basierend auf den fachlichen Ausführungen zur Feuerpolizei und der Einsatztaktik in Notfällen sind die Richtprojekte Architektur und Freiraum mit einer nördlich angeordneten Brücke vorgesehen. Die Gestaltungsplanvorschriften legen verbindlich fest, dass die Brücke ausschliesslich in Notfällen mit Notfahrzeugen befahren werden darf (Erstellung eines Polers ist vorgesehen).

Grundwasser

Mit dem Richtprojekt konnte aufgezeigt werden, dass das geplante Untergeschoss über dem anhand aktueller Messungen erwarteten mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt und der Grundwasserträger daher nicht beeinträchtigt wird.

9.12 Hochwasserschutz / Objektschutz / Grundwasserspiegel

Auswirkung: Positiv

Mit dem Wasserbauprojekt ist dargelegt, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplanperimeter gewährleistet wird. Die notwendigen Massnahmen sind in den Bestimmungen und im Situationsplan verbindlich festgelegt. Das Wasserbauprojekt ist im Austausch des AWELs erarbeitet worden.

9.13 Fazit Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter

Interesse	Gewichtung	Auswirkungen
Ortsbildschutz	sehr wichtig	neutral / positiv
Lärmschutz	wichtig	neutral
Haushälterische Nutzung des Bodens	sehr wichtig	positiv
Schutz von Tier- und Pflanzenarten	wichtig	positiv
Wohngebiete an gut mit dem ÖV-Er-schlossenen Lagen planen	wichtig	positiv
Nutzung brachliegender Bauzonen und Siedlungsentwicklung nach Innen lenken	sehr wichtig	positiv
Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern	wichtig	positiv
Grünflächen und Bäume in Siedlung sichern	wichtig	positiv
Gewässerschutz und Grundwasser	sehr wichtig	positiv
Hochwasserschutz	sehr wichtig	positiv

Der vorliegende Gestaltungsplan führt zu neutralen bis positiven Auswirkungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Massnahmen ergriffen wurden, um eine Verschlechterung gegenüber der Ausgangssituation zu vermeiden. Zahlreiche Themen – wie Ortsbildschutz, Hochwasserschutz und Lärmschutz – wurden gemeinsam mit Fachpersonen sowie im Austausch mit dem Kanton sorgfältig erarbeitet, um dieses Ziel zu erreichen. Auch hinsichtlich aller weiteren relevanten Bundesinteressen führt der Gestaltungsplan zu keiner Verschlechterung; im Vergleich zum heutigen Zustand ergeben sich sogar Verbesserungen.

9.14 Weiteres Thema: Abweichung Regelbauweise

Allgemeine Bestimmungen

Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der BZO abgewichen werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonen-gemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In diesem Zusammenhang werden die Abweichungen der Regelbauweise gemäss BZO der Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter aufgeführt. Die Abweichungen von der Regelbauweise dienen unter anderem auch dazu, die neutral-positiven Auswirkungen des Gestaltungsplans auf die relevanten Interessen zu erreichen.

Ausnützung

Der Gestaltungsplan weicht bezüglich der Ausnützung von der Regelbauweise ab. Gemäss BZO ist eine Ausnützungsziffer von 50% zulässig, das Richtprojekt weist eine Ausnützungsziffer von 72% aus. Damit wird die haushälterische Bodennutzung mit der vorgesehenen Nutzungsdichte gewährleistet, während gleichzeitig ausreichend Raum für die Ausdolung des Lochbachs geschaffen wird.

Gebäudelänge

Auch bezüglich der Gebäude- und der Gesamtlänge weicht der Gestaltungsplan von der Regelbauweise ab. Gemäss BZO ist eine Gebäudelänge von 35 m zulässig. Das Richtprojekt

sieht eine Gebäudelänge von rund 70 m vor. Dies erfolgt in Anlehnung an die historischen Bauten der Textilindustrie im Tösstal. Durch den geschlossenen Riegel entlang der Bahn wird den charakteristischen Umgebungseigenschaften angemessen Rechnung getragen.

Traufseitige Gebäudehöhe	Die traufseitigen Gebäudehöhen des Gestaltungsplans überschreiten in den Teilbaubereichen A und C die zulässigen Höhen der Regelbauweise geringfügig. Die Abweichung ist auf die aufgrund des Hochwasserschutzes vorgegebene Höhenlage des Erdgeschosses zurückzuführen. Sie hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild.
Grundabstand und Mehrlängenzuschlag	Gemäss BZO ist ein kleiner Grundabstand von 5 m mit einem Mehrlängenzuschlag von max. 5 m festgelegt. Mit dem Anordnungsspielraum der Baubereiche A-C könnte teilweise bis an die Parzellengrenze gebaut werden. Auch wenn die Baute wie im Richtprojekt Architektur angeordnet wird, kann der kleine Grundabstand nicht eingehalten werden. Die Baute wird östlich an die Parzellengrenze verschoben, damit ausreichend Platz für die Ausdolung des Bachs und den Gewässerraum bleibt und ein qualitativ hochwertiger Aussen- und Erholungsraum gewährleistet wird.
Klein- und Anbauten	Gemäss Gestaltungsplanvorschriften können die Abstände gemäss § 270 PBG oder der Bau- und Zonenordnung (negative Vorwirkung) unterschritten werden. Das ermöglicht eine zweckmässige und rationale Anordnung der Unterstände für Einkaufswagen und der Veloabstellplätze in der Nähe des Eingangs für das publikumsintensive Gewerbe.
Dachgestaltung	Nach § 292 PBG (Fassung für diejenigen Gemeinden, welche die Harmonisierung der Baubegriffe noch nicht in ihre BZO übernommen haben) dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten. Die Gestaltungsplanvorschriften legen das Verhältnis der Fassadenlänge zur Dachbreite pro Dachseite gemäss Richtprojekt Architektur fest. Dieses Mass wird auf der nördlichen Dachfläche des Teilbaubereichs A auf 0.55 und auf der südlichen Dachfläche dieses Teilbaubereichs A auf 0.65 vergrössert (Art. 13 Abs. 4 GPV). Das Verhältnis zwischen Breite der Dachaufbaute und Länge der zugehörigen Fassade führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.
Anzahl Abstellplätze von Motorfahrzeugen	Die Anzahl der Abstellplätze von Motorfahrzeugen für das Areal weicht von den Vorgaben der BZO ab, da pro Wohnnutzungen 0.7 statt pro Wohnung ein Motorfahrzeugabstellplatz realisiert wird. Anhand der Verkehrsstudie wird nachvollziehbar hergeleitet, weshalb diese Reduktion gerechtfertigt ist. Einerseits spielt die Erschliessung des Areals eine Rolle, andererseits die Altersstruktur der zukünftigen Bewohnerschaft sowie die Erfahrungen mit altersgerechten Wohnungen.
Abstellplätze für Kinderwagen	Die Gestaltungsplanvorschriften erlauben eine Abweichung von Art. 50 Abs. 2 BZO. Aufgrund des vorgesehenen Nutzersegments der altersgerechten Wohnungen sind keine Räume für Kinderwagen geplant.

9.15 Bau- und Zonenordnung / IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Im Kanton Zürich wurde das PBG, die ABV sowie die BVV (II) angepasst (Inkrafttreten 1. März 2017). Die Änderungen werden in

den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Der Regierungsrat hat beim Kantonsrat beantragt, diese Frist um drei Jahre zu verlängern. Das Geschäft ist aktuell noch in Beratung im Kantonsrat.

Die Anpassung an die IVHB hat die Gemeinde Bauma in ihrer BZO noch nicht umgesetzt. Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde bezüglich der Baubegriffe und Messweisen anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden PBG-Fassung zu beurteilen, welche im Anhang der aktuellen Version des PBG aufgeführt ist. In den Gestaltungsplanvorschriften wurde festgelegt, dass die Messweisen und Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017, also nach der Einführung der IVHB gelten. Entsprechend werden im vorliegenden Gestaltungsplan die Begrifflichkeiten nach IVHB verwendet. Ansonsten gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO, Stand 11. Dezember 2018) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. November 2025) des Kantons Zürich.

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Begrifflichkeiten verwendet (auch jene mit einer neuen gesetzlichen Regelung):

- Klein- und Anbauten
- Gebäudelänge
- Gesamthöhe
- Traufseitige Fassadenhöhe
- Voll-, Dach- und Untergeschosse
- Grenzabstand
- Baubereich
- Anrechenbare Grundstücksfläche

Die verwendeten Begrifflichkeiten führen zu keinen Regelungslücken zwischen der bestehenden BZO und den Begrifflichkeiten und Messweisen der IVHB.

9.16 Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Mit der öffentlichen Auflage der BZO-Revision entfaltet die Planung eine negative Vorwirkung (§ 241 PBG). Dies hat zur Folge, dass neben den rechtskräftigen Vorschriften auch die neuen Bestimmungen zu berücksichtigen sind, wobei jeweils die strengeren Regelungen massgebend sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen sind hingegen sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) im PBG sowie in der ABV, da damit kein eigenständiger planerischer Zweck verfolgt wird. Im Kapitel 9.15 wird erläutert, dass durch die verwendenden Begrifflichkeiten und Messweisen nach IVHB keine Regelungslücken zur rechtskräftigen BZO bestehen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die Planung, trotz der im Rahmen der öffentlich aufgelegten BZO-Revision vorgesehenen Festlegungen und deren allfälliger negativer Vorwirkung, umsetzbar ist:

- Neu soll bei Klein- und Anbauten der minimale Grenzabstand 2 m betragen (Art. 42 Abs. 1 BZOrev). In den Gestaltungsplanvorschriften ist aufgeführt, dass für gewisse Klein- und Anbauten von den Abständen der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden darf.
- Art. 50 BZOrev.: Neu ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz vorzusehen; halbe Werte sind aufzurunden. In den Gestaltungsplanvorschriften ist für die Bewohnenden die Erstellung von ebenso vielen Veloabstellplätzen vorgesehen, wie ganze Zimmer vorhanden sind. Für die übrigen Nutzungen sind mindestens 25 zusätzliche Veloabstellplätze für Mitarbeitende und Kundschaft bereitzustellen. Sollte sich zeigen, dass die vorgesehenen Veloabstellplätze nicht ausreichen, können auf dem Areal weitere Abstellplätze realisiert werden.

10 Planungsrechtliches Verfahren

Dieses Kapitel wird laufend ergänzt. Daher stellen die Texte einstweilen nur Platzhalter dar.

10.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Der Kanton hat den Gestaltungsplan unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung vorgeprüft (Vorprüfungsbericht Referenz-Nr.: KS ARE 24-0341 vom 19.03.2025).

2. Vorprüfung

Der Kanton hat den Gestaltungsplan unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung ein zweites Mal vorgeprüft (2 Vorprüfungsbericht vom 14. April 2026 Referenz-Nr. KS ARE 26-0026).

10.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom dd. Mmmmm bis am dd. Mmmmm 202x. Während dieser Zeit gingen xx Einwendungen mit xx Anträgen ein.

Umgang mit den Anträgen aus der öffentlichen Auflage

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Zürcher Oberland RZO angehört.

Rückmeldungen, Umgang mit Anträgen aus der Anhörung und Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

10.3 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Text folgt

10.4 Genehmigung durch die kantonale Baudirektion

Text folgt

10.5 Inkraftsetzung

Text folgt

Anhänge

- A Richtprojekt Architektur bparchitekten vom 10.06.2026**
- B Richtprojekt Freiraum Arcoplan KLP vom 01.06.2026**
- C Lärmgutachten Emch+Berger vom 09.06.2026**
- D Wasserbauprojekt Niederer + Pozzi Umwelt AG**
 - Bauprojekt Offenlegung Lochbach vom November 2025 mit Ergänzungen im Juni 2026
 - Gewässerraumfestlegung vom Oktober 2025
- E Hochwasserschutznachweis Niederer + Pozzi Umwelt AG vom 26.05.2026**
- F Studie Verkehr Viatron vom 11.06.2026**